



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfam.-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage
Lage:	Alter Postweg 17 59229 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen AZ 008 K 013/23
Wertermittlungstichtag:	12. April 2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 185.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

	<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und allgemeine Hinweise	4
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	5
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	6
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	6
2.2.4.4	Altlastenkataster	6
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6	Überbauung	7
2.2.4.7	Denkmalverzeichnis	7
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	9
3	Wertermittlung	10
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren	10
3.3	Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.3.1	Bodenwert	12
3.3.2	Restnutzungsdauer	12
3.3.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	13
3.3.4	Vorläufiger Sachwert	14
3.3.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	15
3.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.3.7	Sachwert	16
3.4	Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)	17
3.4.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts	17
3.4.2	Vorläufiger Vergleichswert	17
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	17
3.4.4	Vergleichswert	17
4	Verkehrswert	18
5	Anlagen	19
5.1	Literaturverzeichnis	19
5.2	Stadtplanausschnitt von Ahlen	20
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	21
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	22
5.5	Bauzeichnungen	28
5.6	Bautechnische Berechnungen	33
5.7	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	35
5.8	Immobilienpreis-Kalkulator	36
5.9	Fotos	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Ahlen hat unter dem Aktenzeichen 008 K 013/23 mit Schreiben vom 09.01.2024 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Alter Postweg 17, 59229 Ahlen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden statt am 27.02.2024, am 19.03.2024 (jeweils kein Einlass) und am 12.04.2024. Bei dem Ortstermin am 12.04.2024 waren Herr ... (Eigentümer) sowie der Unterzeichner anwesend.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 12.04.2024 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 12.01.2024
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 04.12.2023
- Grundbuchauszug vom 08.01.2024
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen
- Auskünften der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, zu einer etwaigen Denkmaleigenschaft, dem Baurecht u.a.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis nur höchst eingeschränkt vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt. Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Die Pkw-Garage konnte nur von außen in Augenschein genommen werden, so dass etwaige Schäden nicht ausgeschlossen werden können.

Ein Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf des Bewertungsobjekts ist dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Bau-recht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass nach Bauaktenlage insbesondere für den vollständigen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, den (einfachen) Ausbau des Spitzbodens und den Wintergarten keine Genehmigungen vorliegen.

In dem Elektro-Unterverteilkasten befinden sich teilweise offene Kabel. Es besteht möglicherweise die Gefahr eines Stromschlags.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelte es sich ursprünglich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Stallanbau etwa aus dem Jahr 1912. Soweit ersichtlich wurde das Gebäude im Laufe der Jahrzehnte mehrfach um- und ausgebaut. Nach Bauaktenlage erfolgten letztmalig etwa 1989 größere Umbaumaßnahmen, insbes. Verblendung der Fassaden, Ausbau des gesamten Dachgeschosses, Erstellung der Pkw-Garage u.a.

Eine Nutzung des Objekts findet augenscheinlich nicht statt, Mietverträge bestehen daher vermutlich nicht.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Großräumige Lage

Die Stadt Ahlen liegt im westfälischen Münsterland im Norden von NRW. Sie ist eine mittlere kreisangehörige Stadt und mit ca. 52.000 Einwohnern die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Ahlen weist für eine Stadt dieser Größe nahezu alle wichtigen Einrichtungen auf wie etwa Einkaufszentrum mit Fußgängerzonen, eine historische Altstadt mit vielfach denkmalwürdigen oder unter Denkmalschutz gestellten Wohn- und Geschäftshäusern, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, diverse Behörden einschließlich Amtsgericht und Stadtverwaltung, alle gängigen Schultypen, ein Krankenhaus, zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, Sport- und Freizeitanlagen u.v.a.m.

Die wirtschaftliche Struktur besteht neben einer ausgedehnten Landwirtschaft vorwiegend aus Industrie und Gewerbe sowie aus Handel und Handwerk verschiedenster Branchen. Die Bundeswehr stellt noch heute mit der Westfalenkaserne einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar. Größter Arbeitgeber und bis heute die Stadt prägend war die Zeche Westfalen.

Infrastrukturell angebunden ist Ahlen über Linienbusse und Bahn; Bahnhof der Bahnstrecke Hamm - Bielefeld südlich des Zentrums, Land- und Kreisstraßen, Bundesstraße B 58 sowie im weiteren Umkreis B 61 und B 63, Autobahnen A 1 und A 2 in rd. 15 bis 30 Autominuten erreichbar.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Hamm (rd. 8 km), Münster (rd. 35 km), Bielefeld (ca. 40 km) und Dortmund (ca. 60 km). Die Kreisstadt Warendorf befindet sich etwa 25 km nordöstlich.

2.2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück ist am östlichen Stadtrand Ahlens gelegen. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 2 km. Mittlere Wohnlage mit vorwiegend Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern älterer Baujahre im direkten Umfeld.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße asphaltiert, Gehwege und Parkbuchten gepflastert, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom und Telefon. Die Topographie des Grundstücks ist weitgehend eben, der Zuschnitt regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 11,00 m (Breite) x 46,00 m (Tiefe).

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

2.2.4.1 Grundbuch

Grundbuch von Ahlen Blatt 3858

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
3	Ahlen	24	79	Gebäude- und Freifläche, Alter Postweg 17	507,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

4 (...) geb. am (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

13 zu lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ahlen, 008 K 013/23).
Eingetragen am 14.12.2023.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Internetauskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen ist das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen richten sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben im wesentlichen zulässig, wenn es sich in die umgebende Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die konkrete Beurteilung der Zulässigkeit einer geplanten Baumaßnahme erfordert die Durchführung einer schriftlichen Bauvoranfrage.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge können nach dem KAG in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant und in dieser Bewertung daher nicht berücksichtigt.

2.2.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.2.4.5 Baulastenverzeichnis

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

2.2.4.6 Überbauung

Es handelt sich um eine mehrseitige Grenzbebauung. Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

2.2.4.7 Denkmalverzeichnis

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen ist das Objekt nicht als Baudenkmal verzeichnet.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus nebst Stallanbau wurde nach Bauaktenlage etwa 1912 durch den Gemeinnützigen Bauverein zu Ahlen erstellt. Etwa 1961 erfolgte ein Umbau des Stallanbaus nebst Umnutzung zu Wohnzwecken. Ca. 1989 wurden ausweislich der Bauakten weitere Um- und Ausbaumaßnahmen am Bewertungsobjekt vorgenommen, die Fassade verblendet (Sparverblander) und die Pkw-Garage errichtet. Bei dem Wohnhaus mit Anbau handelt es sich um ein Gesamtgebäude mit übergehenden Nutzungen.

Wohnhaus

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden einfach ausgebaut, voll unterkellert, Außenwände Mauerwerk soweit ersichtlich mit Verputz, darüber Verblendsteinfassaden (Sparverblander) vermutlich mit geringfügiger Dämmung, teilweise aufgesetztes Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Kappendecke über KG, über EG vermutlich Holzbalkendecke, Walmdach mit Gaube, seitlicher Giebel mit Satteldachbereich, Dacheindeckung Glatziegel, Dachrinnen und Fallrohre vorwiegend Kupfer, Dachgaube und Kaminkopf Eternitschiefer (rot), Geschosstreppe Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz, Kunststoffenster in Holzoptik mit Isolierglas und Rollläden, Hauseingangstür aus Alu/Kunststoff mit Lichtausschnitten in Sprossenteilung, Holzoptik

Anbau

ehemaliges Stallgebäude, Bauart massiv, nicht unterkellert, eingeschossige Bauweise mit Satteldach ohne Zwischenebene, Dacheindeckung und Kaminkopf Eternitschiefer o.ä., Außenwände Mauerwerk soweit ersichtlich mit Verputz, darüber Verblendsteinfassaden (Sparverblander) vermutlich mit geringfügiger Dämmung, Fenster aus Kunststoff in Holzoptik mit Isolierglas und Rollläden

weitere Ausstattung (Gesamtgebäude)

Fußboden im EG vorwiegend Fliesen u.a., im DG textile Beläge, teilweise ohne Bodenbelag, Innenwandflächen Strukturputz, Raufaser mit Anstrich u.a., Verfliesen in Bädern, Innentüren Holzplattentüren in Futter und Bekleidungen; Badezimmer im EG mit Stand-WC mit Tiefspülkasten, eingefliester Badewanne, eingefliester Duschtasse mit Kabine aus Kunststoff, Waschbecken mit bodentiefer Sockel; Objektfarben rosé o.ä., Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard; Badezimmer im DG mit Stand-WC mit Tiefspülkasten, eingefliester Duschtasse (vorderseitig abgerundet) mit Kabine aus Kunststoff, Waschbecken; Objektfarben weiß; Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard (Hinweis: Bad im DG ohne Bodenbelag); Ölheizung (erneuerungsbedürftig), Fabr. Wolf; Standort im KG; Beheizung der Räume vorwiegend über Flachheizkörper, Handtuchheizkörper im DG-Bad (nicht fachgerecht angeschlossen); eingemauerter Kamin im Wohnzimmer/Anbau (Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit nicht bekannt); Anschlüsse für Küche im DG lt. Angabe vorhanden

Pkw-Garage

Bauart massiv, beidseitig teilweise angebaut, nicht unterkellert, eingeschossige Bauweise mit Satteldach, Dacheindeckung Betonziegel, Außenwände vermutlich Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden (Sparverblander), Stahlschwinger; weitere Ausstattung mangels Besichtigung nicht bekannt

Außenanlagen

Wintergarten vermutlich aus einer Stahlkonstruktion zwischen Anbau und Anbau des Nachbargrundstücks, Flachheizkörper, Fußboden Fliesen; Garagenzufahrt gepflastert, Terrasse verflies, Mauerwerksbrüstung zum Garten, Bereich vor dem Wintergarten Basaltpflaster, eingelassener Pool (einfache Bauart, augenscheinlich abgängig), Schuppen/Überdachung rückseitig der Garage aus einer Holzkonstruktion, Gartenhaus bzw. Schuppen und Voliere aus Holz, Einfriedungen Sichtschutzelemente aus Holz, Hecken u.a., gärtnerische Anlagen Ziersträucher, Stauden, sonst vorwiegend Rasenfläche

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wurde augenscheinlich und lt. Angabe im Laufe der Jahrzehnte, letztmalig vermutlich Ende der 1980er Jahre, in diversen Bereichen vielfach in Eigenleistungen modernisiert. In nahezu allen Bereichen wurden jedoch nicht fachgerechte Bauausführungen, Abnutzungen und Schäden festgestellt.

Insgesamt besteht ein durchgreifender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Schäden, nicht fachgerechte Bauausführungen und Restarbeiten an den Außenfassaden
- Schäden und Restarbeiten sowie nicht fachgerechte Bauausführungen an der Dacheindeckung, einem Kaminkopf und an Dachrinnen und Regenfallrohren
- Feuchteschäden im KG (Außenwände lt. Angabe abgedichtet - im Ortstermin nicht prüfbar) und an Außenwänden
- nicht fachgerechte Bauausführungen an haustechnischen Installationen einschl. Elektro, an nahezu allen Verfließungen und in vielen anderen Bereichen
- fachgerechter Einbau eines Hauptsicherungskasten und der Unterverteilung erforderlich
- Heizungsanlage erneuerungsbedürftig
- Badezimmer im EG und DG insgesamt erneuerungsbedürftig
- Bodenbeläge abgängig, teilweise keine Bodenbeläge vorhanden und nicht fachgerecht ausgeführte Unterkonstruktionen
- umfangreiche Malerarbeiten erforderlich
- Fenster baualtersbedingt (vorwiegend Ende der 1980er Jahre) auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig
- weitere Schäden, nicht fachgerechte Bauausführungen und erforderliche Maßnahmen in vielen anderen Bereichen
- teilweise vermutlich fehlende Baugenehmigungen
- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung und Sonstiges

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 50.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe des Abschlags:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung/Modernisierung aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären erheblich höher zu veranschlagen. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche den Grundsätzen der Wertermittlung und mithin den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Doppelhaushälften wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt. Das Vergleichswertverfahren kann auf Doppelhaushälften grundsätzlich ebenfalls Anwendung finden, da für derartige Objekte auch der für vergleichbare Objekte erzielte m²-Preis für die Wertfindung von Bedeutung ist.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV und des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 24 ff. ImmoWertV.

3.3 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

3.3.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte¹ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

140,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 79	Gebäude- und Freifläche, Alter Postweg 17	507 m ²	130 €	65.910 €

Bodenwert ebfr.

65.910 €

Auf eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Wegen des schmalen und tiefen Zuschnitts wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 5,00 €/m² und wegen der nördlichen Ausrichtung ein weiterer Abschlag von 5,00 €/m² vorgenommen. Im übrigen stimmen die wesentlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Wert des Grundstücks mit rd. 130,00 €/m² ermittelt wird.

3.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäualter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren und die von Pkw-Garagen mit 60 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus (Gesamtgebäude) und von 60 Jahren für die Pkw-Garage angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses nebst (Stall-) Anbau beträgt ausweislich der seitens der Stadt Ahlen zur Verfügung gestellten Bauaktenunterlagen etwa 1912, so dass das tatsächliche Alter des Wohnhauses als Gesamtgebäude über 100 Jahre beträgt. Unter Berücksichtigung im Laufe der Jahrzehnte durchgeführter Um- bzw. Ausbauten und Instandhaltungen, in größerem Umfang soweit ersichtlich etwa Ende der 1980er Jahre, sowie im Hinblick auf den festgestellten Zustand wird die RND des Wohnhauses mit Anbau nach sachverständigem Ermessen mit rd. 25 Jahren angenommen.

¹ Vgl. Anlage 5.4, Seite 22 ff.

Die Pkw-Garage wurde nach Bauaktenlage etwa 1989 errichtet, so dass das tatsächliche Gebäudealter mit etwa 35 Jahren angenommen wird. Für die Garage wird daher auf Basis des angenommenen tatsächlichen Gebäudealters eine RND von ebenfalls 25 Jahren zugrunde gelegt.

Die jeweils zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandsetzungen und Instandhaltungen zwingend voraus.

3.3.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

Wohnhaus mit Anbau und Garage

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Wohnhaus mit Anbau) 60 Jahre (Garage)
tatsächliches Gebäudealter ca.	112 Jahre (Wohnhaus mit Anbau) 35 Jahre (Garage)
angenommene wirtschaftliche RND rd.	25 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ²	215,00 m ² (Wohnhaus) 42,00 m ² (Anbau) 22,00 m ² (Garage)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ³	1.375,00 €/m ² (Wohnhaus) 1.885,00 €/m ² (Anbau) 905,00 €/m ² (Garage)
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus mit Anbau

Wohnhaus

BGF rd.	215,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.375,00 €		295.625 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	7.500 €

Anbau

BGF rd.	42,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.885,00 €		79.170 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	2.500 €

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbau	=	384.795 €
---	---	-----------

GND 80 Jahre

RND 25 Jahre

Wertminderung wegen Alters 69 %	-	265.509 €
---------------------------------	---	-----------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbau (Zwischenergebnis)	=	119.286 €
---	---	-----------

² Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 33.

³ Vgl. Anlage 5.7, Seite 35.

Übertrag

alterswertgeminderte Herstellungskosten
des Wohnhauses mit Anbau (Zwischenergebnis) 119.286 €

Pkw-Garage

BGF rd.	22,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	905,00 €		19.910 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---
gewöhnliche Herstellungskosten der Garage		=	19.910 €
GND 60 Jahre			
RND 25 Jahre			
Wertminderung wegen Alters 58 %		-	11.548 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten
der Garage = 8.362 €

zzgl. alterswertgeminderte Herstellungskosten
des Wohnhauses mit Anbau (siehe oben) + 119.286 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten
des Wohnhauses mit Anbau und Garage = 127.648 €

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse

Außenanlagen-/Nebenanlagen,
ca. 4 %⁴ des Gebäudezeitwerts + 5.100 €

Hausanschlüsse,
zum Zeitwert pauschal rd. + 5.000 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses nebst Anbau und Garage, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen	=	137.748 €	137.748 €
--	---	-----------	------------------

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 137.748 € berechnet.

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		137.748 €
Bodenwert	+	65.910 €
vorläufiger Sachwert	=	203.658 €

⁴ Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts. Die etwaigen Restwerte der Schuppen und Überdachungen sowie des Pools dürften sich mit den auf absehbare Zeit anfallenden Kosten für den Rückbau und die Entsorgung in etwa aufheben, so dass nach sachverständigem Ermessen auf gesonderte Wertansätze verzichtet wird.

3.3.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind nach Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aufgeführt. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenwertniveau⁵ größer ist als bei geringerem Bodenwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

Der mittlere modellspezifische Sachwertfaktor beträgt bei einem Bodenwertniveau von knapp 150 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von gut 200.000 € unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht 2024 aufgeführten Umrechnungskoeffizienten ca. 1,20 (Standardabweichung rd. 0,10).

Der so ermittelte Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen.

Die Sachwertfaktoren sind mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2019 bis 2023 abgeleitet worden. Insbesondere die Jahre 2019 bis etwa Mitte 2022 sind von anhaltend steigenden Kaufpreisen aufgrund des langjährigen erheblichen Nachfrageüberhangs auf dem Immobilienmarkt geprägt. Zum Wertermittlungsstichtag hat sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Vergleich zu den Vorjahren insbesondere aufgrund des wesentlich höheren Zinsniveaus und der konjunkturellen Entwicklungen allerdings deutlich abgeschwächt. Lt. Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses und ausweislich des Grundstücksmarktberichts 2024 (Seite 12) sind die Kaufpreise für gebrauchte Wohnhäuser rückläufig, während die Baukosten -und mithin die der Sachwertberechnung zugrunde liegenden Normalherstellungskosten- zum Wertermittlungsstichtag ein weiterhin stark steigendes Niveau aufweisen. Die Herstellungskosten und die Kaufpreise für gebrauchte Objekte entwickeln sich somit seit geraumer Zeit entgegengesetzt. Der modellspezifisch ermittelte Sachwertfaktor ist daher stets auf den konkreten Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist somit ein Abschlag von dem modellspezifischen Sachwertfaktor vorzunehmen.

Darüber hinaus ist nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere wegen der mit der Gebäudeanordnung verbundenen äußerst beengten Verhältnisse im Terrassenbereich und der mäßigen Belichtungsverhältnisse der gartenseitigen Räumlichkeiten sowie aufgrund der nicht zeitgemäßen Grundrissgestaltung mit einem eingeschränkten Käuferkreis zu rechnen, der die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wertmindernd beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Aspekte, der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts hält der Unterzeichner einen Abschlag von ca. 0,10 vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor für erforderlich und marktgerecht, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit rd. **1,10** angenommen wird. Der so ermittelte Sachwertfaktor bewegt sich innerhalb der vom örtlichen Gutachterausschuss aufgeführten Standardabweichung.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (203.658 € x 1,10) ermittelt.

224.024 €

⁵ Das Bodenwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.3.2)

Zur Berücksichtigung des festgestellten Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 50.000 € vorgenommen.

- Ausstattung

Für den Kamin (Zulässigkeit und Funktionsfähigkeit nicht bekannt) und den Wintergarten wird ein nach sachverständigem Ermessen geschätzter Zeitwert von insgesamt 7.500 € berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Abschlag von 42.500 € vorgenommen.

3.3.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	224.024 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 42.500 €
	181.524 €
Sachwert (gerundet)	182.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

3.4.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV). Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des veröffentlichten Immobilienrichtwerts.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m² Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

3.4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter www.boris.nrw.de einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von ca. 250.000 € ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.8, Seite 36 ff.). Zur Berücksichtigung der in diesem Wert nicht enthaltenen Garage wird ein modellkonformer Zuschlag von pauschal 5.000 € vorgenommen, so dass sich ein vorläufiger Vergleichswert von 255.000 € als Ausgangswert ermittelt.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungstichtag und wegen des zu erwartenden deutlich eingeschränkten Käuferkreises (vgl. Abschnitt 3.3.5) wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 10 % vorgenommen, so dass sich ein angepasster vorläufiger Vergleichswert von (255.000 € x 0,90) rd. 229.500 € ermittelt.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird ein Abschlag von 42.500 € zur Berücksichtigung des baulichen Zustands und der spezifischen Ausstattung vorgenommen (vgl. Abschnitt 3.3.6).

3.4.4 Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	229.500 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 42.500 €

Vergleichswert (gerundet)	187.000 €
----------------------------------	------------------

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurden das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Doppelhaushälften handelt. Beide Werte weichen nur geringfügig voneinander ab und stützen sich insoweit gegenseitig.

Folgende Werte wurde ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.3.7	rd. 182.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.4.4	rd. 187.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage der vorstehend ermittelten Werte per Wertermittlungstichtag 12.04.2024 festgestellt mit rd.

185.000 €

(i.W.: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 18 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 13.06.2024

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.