

Architektin Dipl. Ing. (FH)

Jytte Droste

Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1197-0623-OE)



für die

mit einem Einfamilienhaus
sowie kleineren Nebengebäuden
bebaute Grundstückseinheit

Häger Straße 3 A
in 32584 Löhne

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.*

*Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 011/23**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 28.06.2023

insgesamt

rd. 315.000,00 €

in Worten:

(Dreihundertfünfzehntausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung der Grundstücke	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Beschreibung der baulichen Anlage	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Ortsbesichtigung	10
4.3 Bauart und Baujahr	11
4.4 Bauweise und Ausstattung	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	16
5.1 Allgemeines	16
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	16
6. Ermittlung des Bodenwertes	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)	17
6.3 Ableitung des Bodenwertes	17
6.4 Bodenwert	18
7. Sachwertverfahren	19
7.1 Gebäudedaten	20
7.2 Außenanlagen	21
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	21
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	21
7.5 Marktanpassung	22
8. Ertragswertverfahren	23
8.1 Jahresrohertrag	24
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	25
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	26
8.4 Ertragswert der Grundstückseinheit	26
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	27
Anlagen	28
Literaturverzeichnis	

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 05.06.2023, ihr zugestellt am 07.06.2023, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für die Grundstücke

Gemarkung: Gohfeld
Flur: 34
a) Flurstück: 145 Größe: 3.384 m² - im Gutachten **Grundstück I** genannt -
b) Flurstück: 115 Größe: 779 m² - im Gutachten **Grundstück II** genannt -
Postalische Anschrift: Häger Straße 3 A
in 32584 Löhne - im Gutachten **Grundstückseinheit** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbar Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 28.06.2023
Qualitätsstichtag: 28.06.2023 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 28.06.2023

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt
28	Seiten
5	Anlagen
3	Zeichnungen
4	Fotos (einschließlich Deckblatt)
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1197-0623-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Die Grundstücke I und II sind jeweils unter einer eigenen laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen. Sie bilden somit eigenständige Rechtsgegenstände und könnten theoretisch getrennt voneinander veräußert werden. Faktisch werden die Grundstücke als eine gemeinschaftliche Einheit genutzt, wobei das Grundstück II als Arrondierung eine Vergrößerung der Gartenfläche des Grundstücks I darstellt.

Gegenstand der Wertermittlung sind die Grundstücke einschließlich ihrer Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör. Die Werte werden separat ermittelt, in dem ausgewiesenen Verkehrswert jedoch als Grundstückseinheit zusammengefasst.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 07.06.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 28.06.2023
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 09.06.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 28.06.2023
- Mündliche Auskünfte der Stadt Löhne vom 28.06.2023
- Grundbuchauszug vom 28.03.2023
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2023, Grundstücksmarktbericht 2023)
- Mietspiegel der Stadt Löhne (Stand Oktober 2021)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 28.06.2023, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford zitiert.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke befindet sich mit 1.196 unter dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 468 Millionen Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 14 Kaufverträgen konnten im Jahr 2022 weniger Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden. Die Kaufpreise lagen mit rd. 515.000 Euro erneut ca. 16 % über dem Niveau des Vorjahres.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 491.000 Euro (+ 18 %) über Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 388.000 Euro (+ 5 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 343.000 Euro (+ 8 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 274.000 Euro (+ 10 %) angegeben werden. Damit konnten in allen Baujahresklassen Preissteigerungen von 5 % bis 18 % verzeichnet werden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 11

„In den folgenden Tabellen wird ein Überblick über die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben, dabei wird nach Baujahresgruppen differenziert.“

Baujahre 1995 bis 2009										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2022	37	388.000		549		14	2.500		150	
		230.000	543.000	238	800		1.350	3.450	100	204
2021	38	371.000		532		11	3.060		134	
		238.000	565.000	360	780		2.250	3.690	106	190
2020	60	326.000		550		33	2.400		136	
		160.000	480.000	358	788		1.280	3.250	98	194

Baujahre 1975 bis 1994										
Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2022	55	343.000		614		39	2.370		147	
		180.000	543.000	368	786		1.530	3.360	107	222
2021	54	319.000		617		6	2.510		153	
		170.000	461.000	375	800		1.980	3.470	111	197
2020	59	289.000		643		34	1.910		154	
		149.000	559.000	358	800		1.010	2.890	100	217

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 39

3. Beschreibung der Grundstücke

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford	
Grundbuch von Gohfeld:	Blatt 5915	
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 1	(Grundstück II)
	Nr. 2	(Grundstück I)
Gemarkung:	Gohfeld	
Flur:	34	
Flurstück:	145	(Grundstück I)
	115	(Grundstück II)
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe	
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche, Gartenland, Häger Straße 3 A Gartenland, Häger Straße	
Größe der Grundstücke:	3.384 m ²	(Grundstück I)
	779 m ²	(Grundstück II)
Eingetragene Eigentümer*in:	1) 2) - zu je ½ Anteil	

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Löhne	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Bischhofshagen	
Postalische Anschrift:	Häger Straße 3 A in 32584 Löhne	

3.3 Lage

Die Bewertungseinheit liegt am südlichen Siedlungsrand im Außenbereich des Ortsteils Bischhofshagen in dem Stadtteil Gohfeld, der zu Löhne zählt.

Die Stadt Löhne, im Kreis Herford gelegen - einem der nördlichsten Landkreise von Nordrhein-Westfalen - hat ca. 42.000 Einwohner und ist Ende der 1960er Jahre aus den ehemaligen Gemeinden Gohfeld, Löhne, Oberbeck, Ulenburg und Mennighüffen entstanden.

Der Ortsteil Gohfeld ist der flächengrößte Stadtteil und liegt mit rd. 11.200 Einwohner im Südosten des Stadtgebietes. Er ist mit den wesentlichen, der Allgemeinheit dienenden, öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Das Stadtzentrum von Löhne liegt ca. 2,5 km nördlich der Bewertungsgrundstücke; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung gegeben.

Die Anbindung von Löhne an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Hannover - Dortmund) – mit den Autobahnanschlussstellen *Löhne* und *Gohfeld* (A30) ist als gut zu bezeichnen.

Die allgemeine Anbindung von Löhne an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Löhne verfügt mit einem Bahnhof über einen Anschluss an das Schienennetz sowie über ein gut ausgebautes Busnetz.

Die Anbindung der Bewertungsgrundstücke an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist entsprechend als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof ist mittels Bus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 200 m fußläufiger Entfernung an der *Häger Straße*.

Das Grundstück I liegt nordwestlich der *Häger Straße*, welche hier als einspurige Landstraße im Außenbereich mit einem einseitigen Geh- bzw. Radwege ausgebaut ist; die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Das Gebäude ist über eine private Zufahrt erreichbar, über welche auch das Nachbargebäude mit der Hausnummer 3 B erschlossen ist. Diese Zufahrt befindet sich auf dem Nachbargrundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Löhne befindet. Das Grundstück II hat als Gartenfläche keine eigene Zufahrt zu der öffentlichen Straße; dieses ist über das Grundstück I zugänglich. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden, das Parken ist jedoch für die Bewohner und Besucher der Bewertungseinheit auf der Hoffläche auf dem Grundstück I möglich.

Die unmittelbare Umgebung ist, neben der vorbeiführenden Landstraße, zum einen durch eine aufgelockerte Wohnbebauung am Siedlungsrand mit älteren Hofstellen und zum anderen durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Felder geprägt.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft und der Landstraße ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück I ist mit einer mittleren Breite von ca. 51 m und einer mittleren Tiefe von ca. 71 m im Wesentlichen regelmäßig, trapezförmig geschnitten. Das Grundstück II grenzt südöstlich an das Grundstück I an und bildet mit seinem dreieckigen Zuschnitt eine Erweiterung der Freiflächen; die Grundstückseinheit ist insgesamt somit dreiecksförmig geschnitten. Die Grenzverläufe sind im Wesentlichen gradlinig (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstückseinheit liegt auf einer kleinen Bergkuppe, der allgemeine Geländeverlauf fällt somit zum Norden und zum Süden etwas ab. Die Grundstücksoberflächen sind jedoch in etwa eben und liegen höhengleich mit dem Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

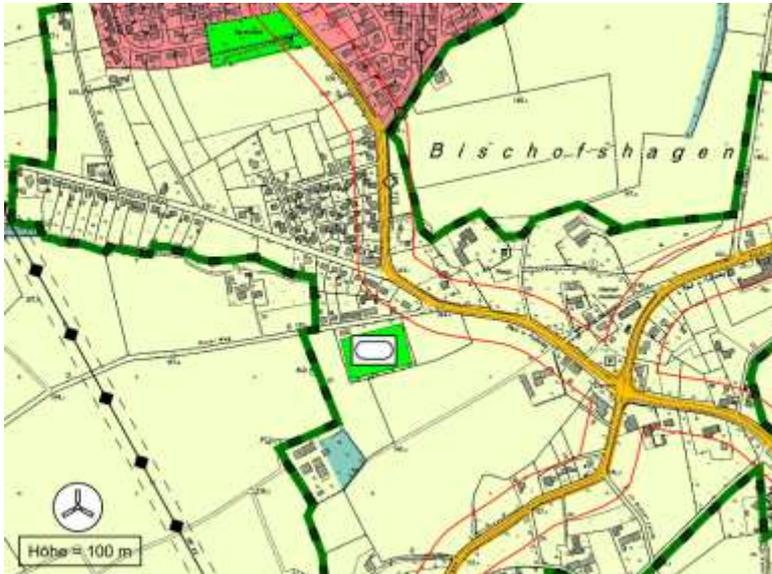
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas,- Strom und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für die Bewertungsgrundstücke eine Fläche für die Landwirtschaft vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Die Grundstücke liegen in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan bzw. eine Außenbereichssatzung aufgestellt wurde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), in dem das Bauen im Außenbereich geregelt ist.

Besondere Lage

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem festgesetzten Naturschutz-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Alllasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Tatsachen bekannt, die auf bestehende Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Die Grundstücke wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Im Wasserbuch sind laut Angabe der Bezirksregierung Detmold keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für die Bewertungsgrundstücke kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt auf dem Grundstück I gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung besteht für die Bewertungsgrundstücke keine dienende Baulast. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 (betrifft das Grundstück I):

„Grunddienbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gohfeld Flur 34 Flurstück 95 (...). Gemäß Bewilligung vom 26. Juni eingetragen am 02. Juli 1985 (...).“

Lfd. Nr. 3 (betrifft die Grundstückseinheit):

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 11/23). Eingetragen am 28.03.2023.“

Das unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Wegerecht bezieht sich – soweit nachvollziehbar – auf die private Zuwegung, die tatsächlich auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 146 verläuft. Es ist wahrscheinlich bei der Teilung des ehemals zusammengehörenden Grundstücks jeweils in den Grundbüchern der Flurstücke 145 und 146 eingetragen worden. Tatsächlich ist das Grundstück I nicht als dienendes Grundstück betroffen, so dass dem Wegerecht kein weiterer Werteinfluss beigemessen wird. Auch der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Häger Straße* ist fertiggestellt und endgültig ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks I ist vorhanden. Sie steht als Landstraße in der Baulast des Landes NRW, so dass keine Erschließungskostenbeiträge nach BauGB für die Straße zu berücksichtigen sind. Die Anschlussbeiträge für den Kanal sind bereits erhoben und abgegolten. Das Grundstück I gilt somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungskosten für das Grundstück II sind bislang nicht erhoben worden, sind in der Außenbereichslage auch nicht zu erwarten; eine Bebauung wird nach Angabe der Stadtverwaltung hier aus baurechtlicher Sicht nicht möglich sein.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind in absehbarer Zeit nicht geplant, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Das auf dem Grundstück I befindliche Fachwerkhaus ist in den letzten Jahren umfassend saniert und umgebaut worden. Die Arbeiten sind allerdings noch nicht endgültig abgeschlossen (vgl. Punkt 4.5), so dass eine Schlussabnahme durch die Behörde noch nicht erfolgt ist.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 28.06.2023 zwischen 8:00 Uhr und 8:30 Uhr statt. Anwesend waren die beiden Miteigentümer sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen, die kleineren Nebengebäude sowie die Grundstücke mit ihren Außenanlagen in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Auf der Grundstückseinheit befinden sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus wird durch einen der Miteigentümer in Eigennutzung bewohnt; Mietverträge bestehen entsprechend nicht.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Fachwerkhaus mit einem kleinen seitlichen Anbau. Des Weiteren befinden sich einfache Nebengebäude (Gartenhaus, Unterstand) auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Fachwerkbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung errichtet worden. Ein kleiner, nicht unterkellertes Anbau ist an der nördlichen Ostseite vorhanden, der durch eine Dachabschleppung des Hauptdaches überdacht ist. Die Fassaden des Gebäudes bestehen aus Holzfachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen, die Giebeldreiecke sind mit Schindeln verkleidet.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und im Erd- und im Dachgeschoss für den wohnlichen Ausbau vorgesehen. Die Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Erdgeschoss sind nahezu abgeschlossen, im Dachgeschoss sind noch diverse Restarbeiten notwendig (vgl. Punkt 4.5).

Das Wohnhaus ist gemäß der Inschrift an dem alten Deelen-Torbogen ca. im Jahr 1829 ursprünglich erbaut und offensichtlich über die Jahre erhalten worden.

In den Bauakten lagen allerdings lediglich Unterlagen zur Aufstellung eines Gartenhauses aus dem Jahr 1985 sowie zu der zuletzt erfolgten Sanierung mit dem Umbau aus dem Jahr 2017 vor.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. gemäß der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall liegt das tatsächliche Alter des Gebäudes bei knapp 200 Jahren, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig abgeleitet werden muss.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen (vgl. Punkt 4.5) und dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1983 (2023 zzgl. 40 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer). Hierbei wird zunächst von einem komplett durchrenovierten Objekt ausgegangen; die überschlägigen Kosten für die Fertigstellung werden als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal entsprechend berücksichtigt.

Das Gartenhaus auf dem Grundstück I weist augenscheinlich ein sehr hohes Alter auf und ist baufällig. Ein kleiner Unterstand aus einer einfachen Holzkonstruktion, der zur Unterbringung von Gartengeräten genutzt wird, weist ebenfalls keinen nennenswerten Verkehrswert mehr auf. Auch dem, aus einer Stahlgitterkonstruktion erstellten, Hundezwinger an der Ostfassade wird im Weiteren kein Wert bemessen, so dass die Nebengebäude im Folgenden unberücksichtigt bleiben.

Auf dem Grundstück I befinden sich noch Reste von Baumaterialien, Holzreste und Bauschutt.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohnhaus
Baujahr:	Tatsächlich Ca. 1829, rechnerisch fiktiv: Ca. 1983
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut (Restarbeiten nötig)

◆ Rohbau

Konstruktion:	Fachwerkbauweise
Außenfronten:	Fachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen, Giebdreiecke mit Schindelverkleidung
Dach:	Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Tonziegeleindeckung
Decken:	Betonsohle, Holzbalkendecken
Treppen:	Derzeit erfolgt der Zugang zum Dachgeschoss über eine provisorische Holzterasse; Geschosstreppe fehlt Bodeneinschubterasse (Holz) zum Spitzboden vorhanden

◆ Ausbau

Fenster:	Kunststoffprofile mit Zweifachverglasung (ca. aus 2017) Rollläden sind gebäudetypischerweise nicht vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit isolierverglasten Glasausschnitten (ca. 2017)
Innentüren:	EG: Überwiegend Holztüren mit Holzzargen DG: Keine
Wandbehandlungen:	EG: Teilweise sichtbares Fachwerk, teilweise Lehmputz DG: Gipskartonplatten verspachtelt
Fußböden / Oberböden:	EG: Teilweise Fliesen, teilweise Estrich ohne Belag DG: OSB-Plattenbelag
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Pufferspeicher und Vorbereitungen für den Anschluss von Solarpaneelen vorhanden, Fußbodenheizung (je Raum separat regelbar) im EG, im DG über Wandheizkörper (Heizkörper vorhanden, Installation fehlt noch)
Elektroinstallationen:	Gute Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, teilweise Einbauleuchten vorhanden; im DG bislang Rohinstallation vorhanden, Abdeckungen fehlen
Ausstattung der Nassräume:	EG: Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch, Toilette DG: Anschlüsse für bodengleiche Dusche, zwei Waschtische und eine Toilette vorhanden (Sanitärobjekte und Fliesen fehlen)
Belichtung und Belüftung:	Normale Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß, ein gefangener Raum hinter dem HWR 2 vorhanden
Besondere Bauteile:	Kaminofen mit Wassertaschen zur Heizungsunterstützung (18 kW), geplante Galerie am Eingangsbereich (derzeit provisorisch verschlossen)

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Gas- und Stromanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Ältere Verbundsteinpflasterung
Terrasse:	Betonplattenbelag
Einfriedung:	Niedrige Gartenmauer entlang der Straße, Maschendrahtzaun, Bewuchs, Baumbestand, teilweise Abtrennungen durch Holzzaun
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat am Hausgarten, Gestaltungsgrün, Wiese auf den Freiflächen

4.5 Baulicher ZustandModernisierungen / Instandhaltung

Vor dem Erwerb des Gebäudes ist, nach Kenntnis der Eigentümer, die Heizungsanlage durch den Vorbesitzer ca. im Jahr 2012 erneuert worden.

Mit dem Erwerb des Gebäudes ist eine umfangreiche Sanierung und der Umbau behördlicherseits im Jahr 2017 genehmigt und entsprechend begonnen worden. Hierbei wurde das Gebäude entkernt und neu aufgebaut:

Der alte Lehm Boden ist entfernt und eine neue, isolierte Bodenplatte samt Estrich und Fußbodenheizung neu aufgebaut worden. Die Fachwerkkonstruktion der Außen- und Innenwände ist – soweit notwendig – ausgetauscht worden, dabei sind nahezu alle Gefache neu ausgemauert und neu verputzt worden. Die Fenster und Außentüren sind ausgewechselt und sämtliche Leitungen (Wasser- und Stromleitungen) sind neu installiert worden. Das Dachtragwerk ist erhalten geblieben, eine ca. 30 cm starke Zwischensparrendämmung ist eingebracht und eine neue Dacheindeckung samt Dachflächenfenstern ist vorgenommen worden.

Im Erdgeschoss sind – bis auf einige Bereiche – die Renovierung mit dem Einbau von Bodenbelägen, Wand- und Deckenbehandlungen sowie Innentüren durchgeführt worden. Das Badezimmer ist komplett neu eingerichtet worden.

Im Dachgeschoss sind die Trockenbauwände eingezogen und verspachtelt, die erste Lage der Bodenunterkonstruktion ist eingebracht und die Anschlüsse im Badezimmer sowie die Elektro-Rohinstallation sind verlegt worden.

Restarbeiten

Die Kernsanierung ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei ist insbesondere auf die fehlende Geschosstreppe und den oberen Abschluss mit der geplanten Galerie hinzuweisen. Ferner befinden sich die Dachgeschossräume noch im Rohbau; d.h. die Wand- und Bodenbehandlungen sowie die Innentüren fehlen, die Fliesen im Badezimmer sowie die Sanitärobjekte fehlen und die Heizkörper (bereits vorhanden) sind noch anzubauen. Die Schalter- und Streckdosenabdeckungen fehlen im oberen Geschoss ebenfalls noch komplett.

Im Erdgeschoss ist ein Großteil der Arbeiten bereits abgeschlossen, wobei in Teilbereichen noch der Bodenbelag und der Einbau von vorhandenen Innentüren und Schalterabdeckungen fehlen. Der Deckenbereich im HWR 2 und in der Küche muss noch verkleidet werden.

Der Abstellraum (siehe Zeichnung) ist ebenfalls noch nicht in der geplanten Form vorhanden. Der alte Zugang vom Windfang ist hier noch gegeben und der Durchbruch zu dem kleinen Anbau ist noch nicht vorgenommen worden. Hier ist im Wesentlichen noch die alte Gebäudekonstruktion sichtbar.

Die in der folgenden Wertermittlung zugrundeliegenden Daten beziehen sich jeweils auf fertiggestellte Objekte, so dass die Kosten für die Fertigstellung hier entsprechend als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal gewürdigt werden müssen.

Je nach Ausstattungsstandard, Materialwahl und Ausführung, können die Fertigstellungskosten stark variieren. Hier werden überschlägig ermittelte Kosten von rd. 40.000,00 € angehalten.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** am südlichen Siedlungsrand mit der aufgelockerten Bebauung, dem Ausblick über das Umland und den Grünbezug ist als gut einzustufen; die unmittelbare Nähe zu der vergleichsweise stark frequentierten Landstraße bedingt insgesamt jedoch eine Einordnung in eine einfache bis mittlere Wohnlage. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem vergleichsweise gepflegten Zustand, wobei dieser - aufgrund des Alters - insgesamt ein einfach einzustufen ist. Durch die noch herumstehenden Baumaterialien und gelagerten Gegenstände entsteht zum Teil ein unordentlicher Eindruck.

Die Freiflächen um das Gebäude liegen im Wesentlichen nach Westen und nach Süden.

Das **Gebäude** entspricht überwiegend einem Gebäude der Gebäudestandardstufe 3 entsprechend den Tabellen der Sachwertrichtlinie, wobei auch Teilbereiche der Standardstufe 4 vorhanden sind.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind zeitgemäß ausgebaut worden, wobei eine Mischung aus alten und modernen Elementen gelungen ist. Die Dachgeschossräume sind für den Endausbau gut vorbereitet. Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist, mit der Isolierung der Sohlplatte, dem Einbau der gedämmten Innenschale der Außenwände und der Dämmung der Dachflächen bis in den First, auf einen heutigen Standard ertüchtigt worden.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen nicht in allen Bereichen mit der tatsächlichen Grundrissaufteilung überein (z.B. sind Fenster- und Türöffnungen verändert worden, der Abstellraum ist noch nicht in der geplanten Form vorhanden). Die Zeichnungen geben für die Bewertung jedoch einen ausreichend guten Überblick.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Erdgeschoss	ca.	11,600 m	x	ca.	13,600 m	rd.	157,76 m ²	
zzgl.	ca.	3,220 m	x	ca.	7,050 m	rd.	22,70 m ²	
						<u>rd.</u>	<u>180,46 m²</u>	rd. 180,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	11,600 m	x	ca.	13,600 m	rd.	157,76 m ²	rd. 158,00 m ²
								<u><u>rd. 338,00 m²</u></u>

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten). Diese wurden anhand der Bauunterlagen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als richtig unterstellt. Sie liegen für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor.

EG	Windfang	rd.	10,77 m ²	
	Werkstatt	rd.	4,91 m ²	
	HWR	rd.	8,80 m ²	
	Wohnen	rd.	55,64 m ²	
	Papagei (derzeit Schlafen)	rd.	11,10 m ²	
	HWR 2	rd.	7,80 m ²	
	Küche	rd.	16,87 m ²	
	Heiz. Toilette (tatsächlich Duschbad)	rd.	4,15 m ²	
		<u>rd.</u>	<u>120,04 m²</u>	rd. 120,00 m ²
DG	Büro	rd.	5,86 m ²	
	Spielen	rd.	7,04 m ²	
	Kinderzimmer	rd.	11,49 m ²	
	Schlafen	rd.	9,56 m ²	
	Ankleide	rd.	3,28 m ²	
	Bad	rd.	9,56 m ²	
	Flur	rd.	7,97 m ²	
	Empore	rd.	0,56 m ²	
		<u>rd.</u>	<u>55,32 m²</u>	rd. 55,00 m ²
				<u><u>rd. 175,00 m²</u></u>

Die Fläche des Abstellraumes mit der geplanten Größe von rd. 26,27 m², der sich über einen Teil der Grundfläche des Wohnhaus-Erdgeschosses sowie über den kleinen Anbau erstreckt, bleibt in der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Die Flächen sind derzeit noch sehr einfach ausgestattet und sind nicht ausgebaut. Der Abstellraum wird bei der Ertragswertermittlung über ein pauschales Mietansatz gewürdigt.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis unter Würdigung der Aussagekraft zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichsverfahren nach den § 15 ff ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückskaufpreise aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird daher auf den mittelbaren Vergleich anhand der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Für das hier maßgebliche Gebiet weist die Richtwertkarte einen Wert von **90,00 €/m²** inkl. der Erschließungskosten aus, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück mit Wohnnutzung im Außenbereich mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde. Für Grünlandflächen in dem hier maßgeblichen Bereich wird ein Wert von **1,70 €/m²** und für Ackerland ein Wert von **5,00 €/m²** ausgewiesen.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bewertungsgrundstücke liegen planungsrechtlich in einer Fläche, die für die Landwirtschaft vorgesehen ist. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung auf dem Grundstück I ist hier jedoch eine differenziertere Bewertung vorzunehmen und teilweise der Preis für Bauland heranzuziehen.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und unter Berücksichtigung der Richtwertgröße, wird eine Fläche von rd. 700 m² als Wohnbaufläche zugrunde gelegt, die verbleibende Fläche wird als Gartenland bewertet.

Das Grundstück II, welches nicht bebaut ist und in absehbarer Zeit auch nicht als Bauland anzusehen ist, wird als privates Grünland, also Garten, bewertet.

Grundstück I

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage und der sonstigen örtlichen Verhältnisse wird für eine Fläche von 700 m² des Grundstücks ein Preis von **rd. 90,00 €/m²** - einschließlich der Erschließungskosten und entsprechend dem Bodenrichtwert - für angemessen erachtet. Die verbleibende Fläche wird mit etwa dem dreifachen Bodenwert für Grünland, also rd. **5,00 €/m²**, in die Bewertung eingezogen

Grundstück II

Der Bodenwert wird, wie für die Freiflächen auf dem Grundstück I, mit rd. 5,00 €/m² in Ansatz gebracht.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert der Grundstücke zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstück I

Anrechenbares Bauland:	700 m ² x 90,00 €/m ²	rd.	63.000,00 €
Verbleibendes Gartenland:	2.684 m ² x 5,00 €/m ²	rd.	13.400,00 €
			<hr/>
Bodenwert		rd.	76.400,00 €

Grundstück II

Gartenland:	779 m ² x 5,00 €/m ²	rd.	3.900,00 €
-------------	--	------------	-------------------

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Grundlagen

Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1983
Somit fiktives Alter bezogen auf den Stichtag	rd.	40 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer weitere	rd.	40 Jahre
Bruttogrundfläche insgesamt (Wohnhaus und Anbau)	ca.	338,00 m ²

Aus den Tabellen der Sachwertrichtlinie wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale, des Gebäudetyps mit dem einfachen Abstellraum (Anbau) sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 1.000,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd. 1.000,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:					
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00	
Wohnungsgröße				1,00	
Grundrissart (Einfamilienhaus)				1,00	
Normalherstellungskosten	1.000,00 €/m ² x	1,00 x	1,00 x	1,00	rd. 1.000,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:					
Bundesland: NRW				1,00	
Ortsgröße				1,00	
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Feb. 2023 = rd. 176,4)				1,764	
Normalherstellungskosten	1.000,00 €/m ² x	1,00 x	1,00 x	1,764	rd. 1.764,00 €/m²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 338,00 m ² x	1.764,00 €/m ²	rd. 596.200,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b) ./ 50,00% von dem zuvor ermittelten Wert			rd. <u>-298.100,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes			rd. <u><u>298.100,00 €</u></u>

7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt.

Für das Bewertungsgrundstück I wird aufgrund des Alters der Anlagen ein pauschaler Wertansatz berücksichtigt:

Zeitwert der Außenanlagen pauschal	rd.	5.000,00 €
------------------------------------	-----	------------

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Klima-, Solar oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die Vorbereitung der Solaranlage (Anschlüsse) sowie die besonderen Bauteile sind bei der Ableitung des Kostenkennwertes unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier ebenfalls keine gesonderte Bewertung erfolgt.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohnhaus mit Anbau (vgl. Punkt 7.1)	rd.	298.100,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	5.000,00 €
Bodenwert Grundstück I, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	76.400,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	379.500,00 €

7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt. Aufgrund der deutlich gestiegenen Immobilienpreise in den letzten Jahren werden mittlerweile jedoch überwiegend Zuschläge am vorläufigen Sachwert festgestellt.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
Baujahr bis 1979	1,02 9	1,23 2	1,02 7
Baujahr nach 1980	1,21 7	1,15 15	1,07 55

Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 47

Die in die Ableitung der oben genannten Sachwertfaktoren eingeflossenen Bodenrichtwerte und Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2022. Sowohl der Bodenwert ist zwischenzeitlich gestiegen, als auch der aktuelle Baupreisindex, der im Vergleich zum letzten Jahr um rd. 30 % höher liegt. Beide Faktoren sind bereits voll in den vorläufigen Sachwert eingeflossen. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baufinanzierungszinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation und der weltpolitischen Lage, ist, nach Ansicht der Sachverständigen, derzeit nicht mit weiteren Preissprüngen zu rechnen. Auch ist nicht anzunehmen, dass die Baupreissteigerungen voll umfänglich vom Markt in den Kaufpreisen übernommen werden. Der zunächst aus der Tabelle abgeleitete Sachwertfaktor von rd. 1,07 wird daher um rd. 0,10 nach unten korrigiert.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Überlegungen, wird hier ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,97 für angemessen erachtet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 379.500,00 € x 0,97	rd. 368.100,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale	rd. - 40.000,00 €
Zzgl. Bodenwert Grundstück II	rd. 3.900,00 €
	<hr/>
	rd. 332.000,00 €

8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

◆ Grundlagen

Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.

8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete aus dem Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete in Ansatz zu bringen.

Der Mietspiegel der Stadt Löhne (aktueller Stand 2021) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 2001 und 2010 (maßgebliche Baualtersklasse entsprechend dem angenommenen Energiestandard) in einer Spanne von 4,75 €/m² bis 7,00 €/m² mit einem gewogenen Mittel von 5,75 €/m² aus. Diese Vergleichsmiete gilt für Wohnungen mit einer Größe ab 81 m².

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Bei dem Objekte handelt es sich nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau, sondern um ein individuell nutzbares Wohnhaus, bei dem neben den reinen Wohnflächen auch der Dachboden, der Abstellraum und der Garten zur Nutzung zur Verfügung stehen. Hier ist ein entsprechender Zuschlag vorzunehmen. Dementgegen ist zu würdigen, dass mit zunehmender Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter sinkt. Die Wohnlage mit der Nähe zu der Landstraße ist ebenfalls in die Mietpreisableitung einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung eines fiktiv fertiggestellten Objektes, der oben dargelegten Überlegungen sowie der sonstigen Faktoren, wie der konjunkturellen Lage und der Beschaffenheit der Wohnräume, des allgemeinen Gebäudezustandes und der Lage des Gebäudes wird folgender Mietwert als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen, wobei die Nutzung der Nebenräume und die Nutzung des Gartens in dem Mietwert enthalten sind:

Wohnhaus	175,00 m ² x	5,50 €/m ²	rd.	962,50 €
Nebenräume	pauschal		rd.	25,00 €
			rd.	<u>987,50 €</u>

Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin daher unter erhöhter Gewichtung der Vergleichsdaten auf

monatlich rd. 990,00 €

Für komplette Wohngebäude (bei der Nutzung als Einfamilienhaus) werden wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Der oben genannte Wert ist auch für diese Nutzung als plausibel anzusehen.

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Jahresrohertrag 990,00 € x 12 Monate rd. **11.880,00 €**

8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten unter Bezugnahme auf die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus			
13,00 €/m ² /Jahr x rd. 175,00 m ² Wohnfläche	=	2.275,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
1 x 344,00 €/Jahr/WE	=	344,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 11.880,00 €/Jahr	=	237,50 €/Jahr	
		<u>2.856,60 €/Jahr</u>	rd. 2.857,00 €/Jahr

Das entspricht ca. **24,0 %** des Jahresrohertrages.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	11.880,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.857,00 €
	rd.	<u>9.023,00 €</u>

8.3 Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten aufgrund einer zu geringen Anzahl an vermieteten Objekten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Für Dreifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,80 % ± 0,85 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Alters, der Lage, des renovierten Zustands und der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	9.023,00 €
davon Bodenwertanteil Grundstück I (vgl. Punkt 6.4)		
1,50 % von 76.400,00 €	rd.	<u>- 1.146,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	7.877,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % ein Vervielfältiger von **29,92** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 7.877,00 € x 28,59	rd.	235.700,00 €
------------------------	-----	---------------------

8.4 Ertragswert der Grundstückseinheit

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	235.700,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt 4.5)	rd.	- 40.000,00 €
Bodenwert Grundstück I, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	76.400,00 €
Bodenwert Grundstück II (vgl. Punkt 6.4)	rd.	3.900,00 €
Ertragswert	rd.	<u>276.000,00 €</u>

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 7.5)	rd.	332.000,00 €
Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8.4)	rd.	276.000,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Die Diskrepanz zwischen dem Sachwertergebnis und dem Ertragswertergebnis ergibt sich zudem aus dem stark gestiegenen Baupreisindex und - den im Vergleich dazu - lediglich moderat angestiegenen Mieten.

Einfamilienhausgrundstücke werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist.

Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 332.000,00 € x 2/3 + rd. 276.000,00 € x 1/3	rd.	213.300,00 €
---	-----	--------------

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus
sowie kleineren Nebengebäuden
bebaute Grundstückseinheit

Häger Straße 3 A
in 32584 Löhne

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle fünftausend Euro)

mit insgesamt **rd. 315.000,00 €**

in Worten (Dreihundertfünfzehntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **28.06.2023** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt. Das Grundstück I macht dabei einen Wertanteil von rd. 311.000 € und das Grundstück II einen Wertanteil von rd. 4.000,00 € aus.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 12. Juli 2023

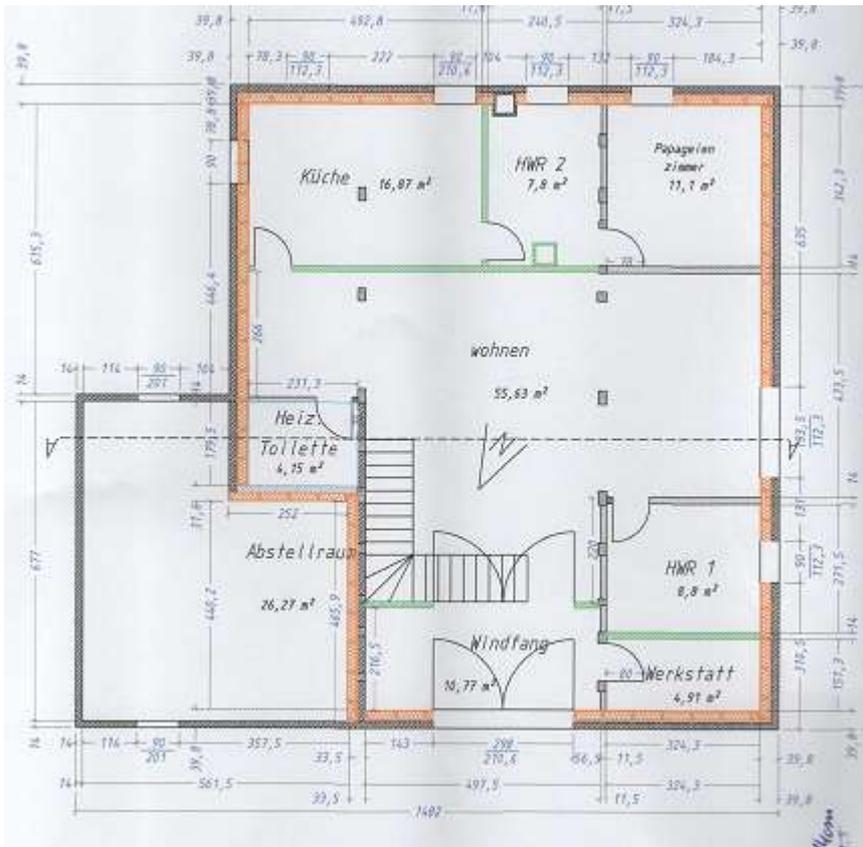
Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

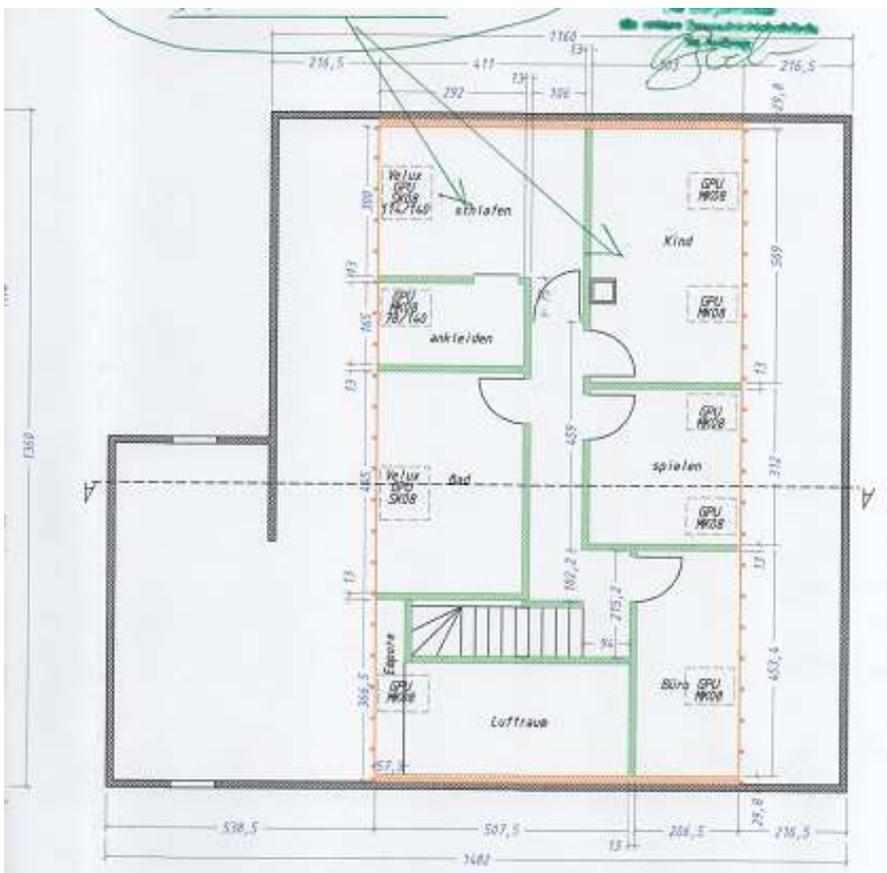
Zeichnungen

Fotos*

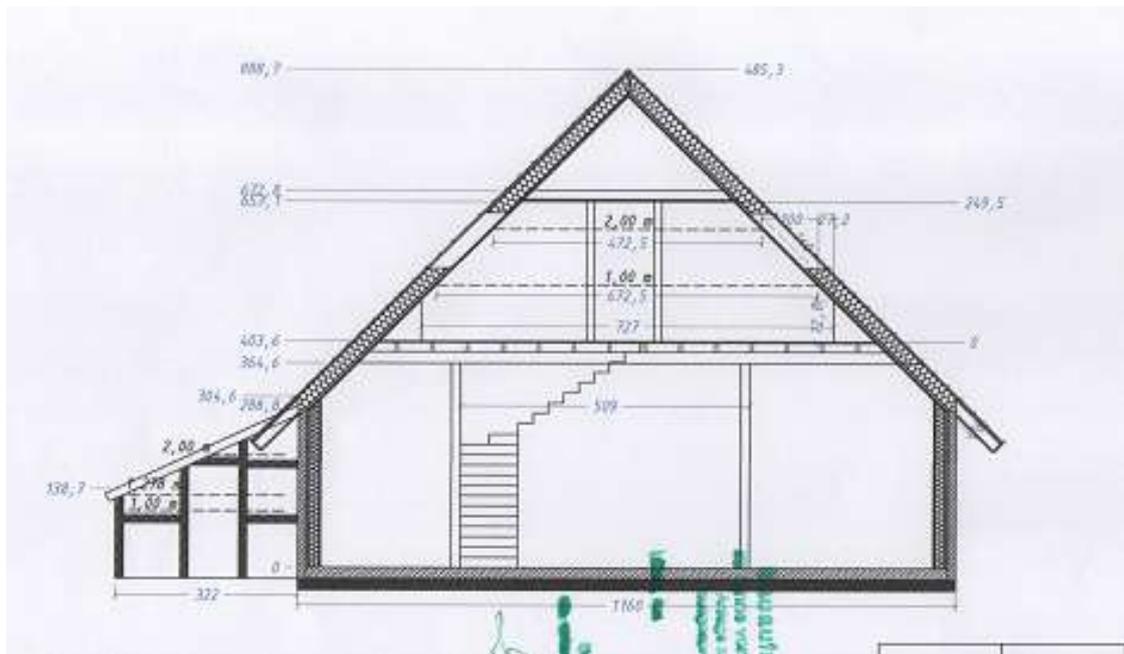
Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Süd-Ostansicht mit
dem Hundezwinger



Nordansicht
(Haupteingang)



Freiflächen Grundstück I
mit dem Grundstück II



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001