



Internetexposé

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1152-1222-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus
sowie einer im Rohbau befindlichen Garage
bebaute Grundstück

Zedernweg 10
in 32584 Löhne

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrisszeichnungen 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 023/22**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 18.01.2023

rd. 360.000,00 €

in Worten:

(Dreihundertsechzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	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 01.01.2022 (§ 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 des Grundstücks	26
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	27
Anlagen	28
Literaturverzeichnis	

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 12.12.2022, ihr zugestellt am 14.12.2022, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Gohfeld
Flur: 33
Flurstück: 235
Größe: 570 m²
Postalische Anschrift: Zedernweg 10
in 32584 Löhne - im Gutachten **Grundstück** 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).

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 bestimmbaren 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: 18.01.2023
Qualitätsstichtag: 18.01.2023 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 18.01.2023

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt
28	Seiten
4	Anlagen
3	Zeichnungen
4	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 8-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1152-1222-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

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 14.12.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 16.01.2023
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 20.12.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 18.01.2023
- Mündliche Auskünfte der Stadt Löhne vom 10.01.2023
- Grundbuchauszug vom 18.07.2022
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (Richtwertkarte zum 01.01.2022, Grundstücksmarktbericht 2022)
- 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 18.01.2023, 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 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford zitiert:

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

Baujahre ab 2010, ohne Neubauten										
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
2021	17	416.000		558		2	k.A.		k.A.	
		260.000	565.000	382	723		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2020	22	406.000		576		11	2.880		139	
		278.000	585.000	422	792		2.110	3.750	126	155
2019	17	326.000		581		13	2.210		146	
		255.000	410.000	416	767		1.580	2.680	108	178

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
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
2019	46	281.000		564		30	1.970		148	
		195.000	363.000	361	760		1.310	2.590	107	260

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
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
2019	49	247.000		661		34	1.650		158	
		125.000	380.000	395	800		860	2.280	110	240

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 39

3. Beschreibung des Grundstücks

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 6447
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 1
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	33
Flurstück:	235
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Zedernweg 10
Größe des Grundstücks:	570 m ²
Eingetragene Eigentümer:	1) 2) - zu je ½ Anteil beide wohnhaft:

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:	Gohfeld	
Postalische Anschrift:	Zedernweg 10 in 32584 Löhne	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils 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 Stadtteil Gohfeld schließt sich direkt an die Stadt Bad Oeynhausen im Kreis Minden-Lübbecke an. Das Stadtzentrum von Löhne liegt ca. 1,5 km (Luftlinie) nördlich des Bewertungsgrundstücks; 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 des Bewertungsgrundstückes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist entsprechend als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof ist mittels Bus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 150 m fußläufiger Entfernung an der *Schierholzstraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt am Ende eines Stichweges des *Zedernweges*, welcher als einspurige Anliegerstraße mit schmalen ebenerdig gepflasterten Seitenstreifen innerhalb einer als Spielstraße gekennzeichneten Zone erstellt worden ist. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Des Weiteren verläuft südlich des Grundstücks ein schmaler gepflasterter Weg, der eine fußläufige Verbindung zu der *Schierholzstraße* herstellt. Entlang des *Zedernwegs* sind vereinzelte Parkflächen vorhanden; das Parken ist zudem für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks auf der Hoffläche bzw. in der (noch nicht fertiggestellten) Garage auf dem Grundstück selbst möglich.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 30 m und einer mittleren Tiefe von ca. 19 m im Wesentlichen regelmäßig geschnitten; die Grenzverläufe sind geradlinig (vgl. Anlage 3).

Die Grundstücksoberfläche liegt etwas oberhalb des Straßenniveaus und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf mit einem geringfügigen Anstieg in östlicher Richtung; Die Hoffläche ist entsprechend als flache Rampe angelegt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

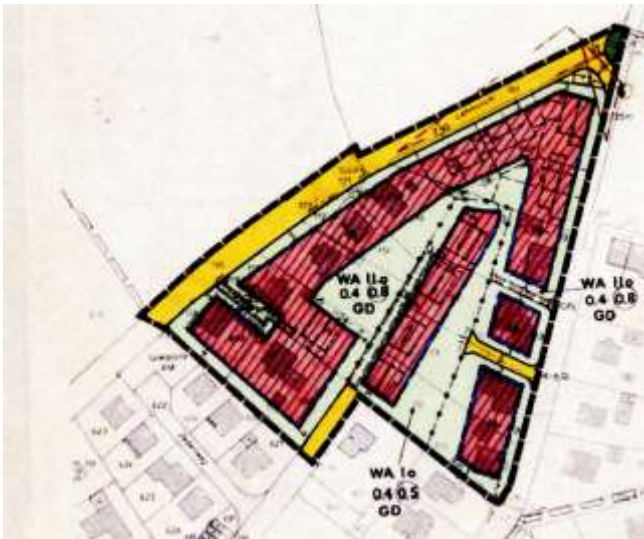
Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan G 4 „Wohngebiet Lehmstich und Am Hagen“ aufgestellt wurde. Dieser mit seiner III. Änderung seit 1996 rechtsverbindlich und enthält in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück die Festsetzungen WA II o 0,4, 0,8. Das heißt, es handelt sich hier um die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Bebauung von zwei Vollgeschossen. Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Zudem sind Baufenster festgelegt, in denen bauliche Anlagen mit geeigneten Dächern errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G 4-3 der Stadt Löhne

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Naturschutz-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

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.

Das Grundstück wurde 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 das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Gemäß der Abteilung III des Grundbuchs ist das hier maßgebliche Objekt öffentlich gefördert und unterliegt dem WFNG NRW (Wohnraumförderungsgesetz NRW).

Der § 23 Abs. 1 des WFNG NRW führt diesbezüglich aus:

„Bei einer Zwangsversteigerung gilt die Zweckbindung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.“

Bei Einfamilienhäusern, die in der Regel eigengenutzt sind, ist kein weiterer Werteinfluss aufgrund der Wohnungsbindung zu berücksichtigen.

Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung liegt auf dem Bewertungsgrundstück eine dienende Baulast in Form eines Durchleitungsrechts parallel entlang der westlichen Grenze. Eine Überbauung der Fläche - solange diese druckfrei erfolgt – ist möglich. Im vorliegenden Fall wurde die Errichtung der Garage über den Leitungen genehmigt, so dass kein Werteinfluss durch die Baulasteintragung unterstellt wird.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 3:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 23/22).
Eingetragen am 25.05.2022.“*

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteinfluss beigemessen.

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.

Der *Zedernweg* ist fertiggestellt, die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge (nach BauGB) für die Straße sowie für den Kanal sind bereits erhoben. Das Grundstück gilt somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei.

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

Sonstiges

Die seinerzeit genehmigte Garage ist zunächst nicht ausgeführt worden. Laut Angabe des Miteigentümers hat er den Rohbau ca. vor einem Jahr erstellt. Die Ausführung ist leicht verändert worden.

Bauunterlagen zu der nunmehr erfolgten Errichtung lagen der Bauakte nicht bei.

Da das Grundstück innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, ist von einer Genehmigungsfreistellung auszugehen.

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 18.01.2023 zwischen 14:30 Uhr und 15:00 Uhr statt. Anwesend waren die Miteigentümer sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen, das Grundstück mit seinen Außenanlagen sowie die Hoffläche mit dem Garagenbau in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstücksbereich befindlichen Gartengerätehäuschens erfolgte nicht.

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.

Das Wohnhaus wird von den Eigentümern in Eigennutzung bewohnt; Mietverträge an dem Objekt bestehen nicht.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein nicht unterkellertes, in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise erstelltes, freistehendes Wohnhaus, welches mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung errichtet worden ist. An den Traufseiten ist jeweils ein Erker vorhanden, dessen Decke gleichfalls als Balkon am Dachgeschoss fungiert und welche mit einer Satteldachgaube überdeckt sind. Die Fassaden sind mit einem hellen Klinker versehen.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert worden und im Erd- und Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar. Er ist nicht ausgebaut und aufgrund der lediglich geringen lichten Höhe nicht ausbaubar. Er kann zu Abstellzwecken genutzt werden.

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Der Neubau des Wohnhauses mit einer Garage ist mit Bauschein 40.GO.4/09 im Februar 2009 behördlicherseits genehmigt worden. Der Baubeginn wurde der Behörde zum 06.04.2009 angezeigt; der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 22.06.2009, so dass als Ursprungsbaujahr das Jahr 2009 herangezogen wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Wohnhaus somit rd. 14 Jahre alt. Die ursprünglich geplante Garage ist zunächst nicht zur Ausführung gekommen. Der nunmehr vorhandene Rohbau ist etwa vor einem Jahr erstellt worden.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese ergibt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes, wobei das Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgibt. 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 handelt es sich um ein vergleichsweise junges Gebäude, so dass bislang weder Instandhaltungsmaßnahmen noch durchgreifende Modernisierungen notwendig waren. Die Bebauung befindet sich in einem gepflegten Zustand, eine unterlassene Unterhaltung war nicht festzustellen. Entsprechend dem vorgegebenen Berechnungsmodell wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 66 Jahren zugrunde gelegt.

Die neben dem Wohnhaus auf dem Grundstück vorhandene Doppelgarage besteht derzeit aus der Bodenplatte mit den aufgemauerten Außenwänden sowie der Betondecke samt Abklebung. Die Außenwände sind bislang weder verputzt noch mit einem Klinker versehen, das Garagentor sowie die Fenster und Seitentür fehlen noch. Für die geplante Elektrik sind bislang lediglich die Leerrohre verlegt worden.

Der Wert der Garage wird im Sachwertverfahren anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten in einem pauschalen Betrag berücksichtigt und bei der Ertragswertermittlung über einen Mietansatz entsprechend gewürdigt, wobei von einem fertiggestellten Objekt ausgegangen wird. Die Kosten für die Fertigstellung werden als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	Ca. 2009
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldach mit beidseitigen Satteldachgauben
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Decken:	Massiv
Treppen:	Offene Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

◆ Ausbau

Fenster:	Kunststoffprofile mit Isolierverglasung; manuelle Rollläden vorhanden, im Wohnzimmer elektrisch betrieben
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitten (isolierverglast)
Innentüren:	Überwiegend Holztüren in Holzzargen (weiß), teilweise Glastüren
Wandbehandlungen:	Geputzt bzw. teilweise gespachtelt; Küche: Fliesenspiegel; Bad und WC: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	EG: Einheitliche, großformatige Fliesen DG: Laminat; Bad: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Solare Warmwasser- unterstützung durch Module auf dem Dach vorhanden, jedoch nicht angeschlossen; Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
Elektroinstallationen:	Baualtersgemäße Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattung der Nassräume:	EG WC: Waschtisch und Toilette DG Bad: Eckbadewanne, große ebenerdige Dusche mit Glastrennwand, Waschtisch und Toilette
Belichtung und Belüftung:	Gute Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Balkone mit Edelstahlgeländer, teilweise mit Glasbrüstung, Eingangsstufen vor der Haustür

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-, Strom-, Gasanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Terrasse:	Betonplattenbelag
Einfriedung:	Lebende Hecke, Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige Anlagen:	Palisaden zur Überbrückung der Geländedifferenz zwischen Terrassen- und Gartenfläche, Gartengerätehäuschen als Fertigbauteil

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Da es sich bei dem Gebäude um ein relativ junges Bauwerk handelt, waren bislang keine Modernisierungen notwendig.

Schäden

Vor einigen Jahren hat es, nach Angabe des Miteigentümers, einen Wasserschaden am Badezimmer des Obergeschosses gegeben, der jedoch beseitigt werden konnte. Ferner ist eine Problematik mit Feuchtigkeit im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss vorhanden. Hier sind die Fugen verfärbt und auch in der Trennwand zum Flur sind im unteren Bereich Verfärbungen erkennbar, die auf aufsteigende Feuchtigkeit schließen lassen. Die Ursache konnte bislang nicht geklärt werden. Löcher in den Bodenfliesen weisen darauf hin, dass hier bereits zuvor Trocknungsgeräte aufgestellt wurden.

Der Miteigentümer machte auf einen Bereich im Schlafzimmer aufmerksam. Hier sind im Dachgeschoss ebenfalls leichte Verfärbungen an der Außenwand erkennbar. Hier ist wahrscheinlich der Anschlussbereich zwischen der Dachgaube und der Dachfläche nicht ordnungsgemäß dicht.

Restarbeiten

Die Doppelgarage ist bislang noch nicht fertiggestellt (vgl. Punkt 4.3).

Für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden sowie für die Fertigstellung der Doppelgarage wird im weiteren ein Wertabzug für die sogenannten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale vorgenommen. Hier wird ein Wertabzug von **rd. 20.000,00 €** für angemessen erachtet.

Der Wert ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Fertigstellungs- bzw. Schadensbeseitigungskosten. Sie werden in der Höhe angesetzt, wie der Markt wahrscheinlich auf vergleichbare Punkte reagiert.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Siedlungsrandlage und der Lage in dem Wohngebiet als ruhige und gute Wohnlage einzustufen. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem, der Jahreszeit entsprechend, gepflegten Zustand. Die Gartenfläche ist nach Südosten ausgerichtet. Der Garten ist durch die vergleichbar hohe Hecke gut von der Straße abgeschirmt. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzustufen.

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

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Sie sind modern und zeitgemäß ausgestattet. Eine gute Marktgängigkeit ist zu unterstellen.

Die Garage ist noch nicht fertiggestellt, sie befindet sich im Rohbau.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissaufteilung im Wesentlichen überein. Die Doppelgarage ist leicht abgeändert ausgeführt worden. Die Zeichnungen geben jedoch einen guten Überblick über die Bebauung.

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.	9,500 m	x	ca.	10,000 m	rd.	95,00 m ²	
zzgl.	ca.	1,500 m	x	ca.	3,820 m	rd.	5,73 m ²	
zzgl.	ca.	0,700 m	x	ca.	3,170 m	rd.	2,22 m ²	
Dachgeschoss	ca.	9,500 m	x	ca.	10,000 m	rd.	95,00 m ²	
						<u>rd.</u>	<u>197,95 m²</u>	rd. 198,00 m²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5). Die Zahlen wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als richtig unterstellt.

Wohnhaus

Erdgeschoss	siehe Anlage	rd.	76,30 m ²	
Dachgeschoss	siehe Anlage	rd.	74,68 m ²	
		rd.	<u>150,98 m²</u>	rd. 151,00 m²

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 01.01.2022 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird, wobei die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 bislang noch nicht abgeleitet und beschlossen wurden.

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

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **110,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für das Richtwertgebiet einzustufen. Anpassungen aufgrund einer abweichenden Größe, eines ungewöhnlichen Zuschnitts oder sonstiger Besonderheiten sind nicht erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2022 und spiegeln somit nicht die Entwicklung der letzten Monate wider. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baufinanzierungszinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation und der weltpolitischen Lage, ist, nach Ansicht der Sachverständigen, derzeit nicht mit weiteren Preissprüngen - wie in den letzten Jahren - zu rechnen. Die zeitliche Anpassung wird daher mit dem Faktor 1,0 angenommen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 110,00 €/m²** - einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne des § 7 der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Bodenwert:	570 m ² x 110,00 €/m ²	rd.	62.700,00 €
------------	--	-----	--------------------

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 Gesamtherstellungswert 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:

Baujahr:	ca.	2009
Somit Alter bezogen auf den Stichtag:	rd.	14 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer weitere	rd.	66 Jahre
Bruttogrundfläche insgesamt:	ca.	198,00 m ²

Aus den Tabellen der Sachwertrichtlinie wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale, des Gebäudetyps sowie der besonderen Bauteile (Balkone mit Satteldachgauben, etc.) ein Kostenkennwert von rd. 1.100,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd. 1.100,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:					
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00	
Wohnungsgröße				1,00	
Grundrissart (Einfamilienhaus)				1,00	
Normalherstellungskosten	1.100,00 €/m ² x	1,00 x	1,00 x	1,00	rd. 1.100,00 €/m ²
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:					
Bundesland: NRW				1,00	
Ortsgröße				1,00	
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt) (Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Nov. 2022 = rd. 171,8)				1,718	
Normalherstellungskosten	1.100,00 €/m ² x	1,00 x	1,00 x	1,718	rd. 1.890,00 €/m ²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 198,00 m ² x 1.890,00 €/m ²	rd. 374.200,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b) ./ 18,00% von dem zuvor ermittelten Wert		rd. <u>-67.400,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes		rd. <u><u>306.800,00 €</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 werden rd. 4 % zugrunde gelegt:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

rd. 306.800,00 € x 4 % rd. 12.300,00 €

7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die besonderen technischen Einrichtungen sowie die besonderen Bauteile wurden durch einen prozentualen Zuschlag in der Ermittlung des Kostenkennwertes berücksichtigt und werden daher hier nicht gesondert bewertet.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

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

Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd. 306.800,00 €
Garage (fiktiv fertiggestellt) anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten angenommen mit	rd. 30.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd. 12.300,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd. 62.700,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd. 411.800,00 €

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. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

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 mit Abschlägen. Aufgrund der deutlich gestiegenen Immobilienpreise in den letzten Jahren werden bei sehr jungen Gebäuden zum Teil auch Zuschläge am vorläufigen Sachwert festgestellt.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Herford veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 folgende aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für neuere, nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss liegt lediglich eine geringe Anzahl an Kauffällen vor. Die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Daten liegen - abhängig vom Alter, des Gebäudetyps und des vorläufigen Sachwerts - zwischen Abschlägen von 20 % und Zuschlägen von 20 %.

Die in die Bewertung der Sachwertfaktoren eingeflossenen Bodenrichtwerte und Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2021. Der aktuelle Baupreisindex ist im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 30 % gestiegen und bereits voll in den vorläufigen Sachwert eingeflossen.

Aufgrund der allgemeinen Entwicklung (vgl. Punkt 6.3), ist, nach Erachten der Sachverständigen, nicht mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Auch ist nicht anzunehmen, dass die Baupreissteigerungen eins zu eins vom Markt in den Kaufpreisen übernommen werden.

Hier wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,95 für angemessen erachtet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd.	411.800,00 € x 0,95	rd.	391.200,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt 4.5)		rd.	- 20.000,00 €
		<hr/>	
		rd.	371.200,00 €

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 in einer Spanne von 4,45 €/m² bis 7,00 €/m² mit einem gewogenen Mittel von 5,75 €/m² aus. Diese Vergleichsmiete gilt für Wohnungen mit einer Größe von über 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.

Da es sich bei der Wohnung nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, ist nach Ansicht der Sachverständigen ein Zuschlag vorzunehmen, da neben den reinen Wohnräumen zwei Balkone und der Garten zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Dementgegen ist zu würdigen, dass mit einer steigenden Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter wiederum sinkt.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Überlegungen sowie der sonstigen Faktoren, wie der konjunkturellen Lage und der Beschaffenheit der Wohnräume, wird folgender Mietwert als nachhaltig erzielbar und ortsüblich angenommen. Die Nutzung der Balkone und des Gartens ist in dem Mietwert enthalten.

Wohnhaus	151,00 m ²	x	6,25 €/m ²	rd.	943,75 €
Garage (fiktiv fertiggestellt)	pauschal			rd.	50,00 €
				rd.	<u>993,75 €</u>

Für komplette Wohngebäude werden wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch pauschale Mietwerte vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin daher unter erhöhter Gewichtung der Vergleichsdaten auf

monatlich rd. 1.000,00 €

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

Jahresrohertrag	1.000,00 €	x	12 Monate	rd.	12.000,00 €
-----------------	------------	---	-----------	-----	--------------------

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			
12,20 €/m ² /Jahr x rd. 151,00 m ² Gesamtnutzfläche	=	1.842,20 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Garage			
2 x 92,00 €/Jahr/Stellplatz	=	184,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
1 x 312,00 €/Jahr/WE	=	312,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Garage			
2 x 41,00 €/Jahr/Stellplatz	=	82,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 12.000,00 €/Jahr	=	<u>240,00 €/Jahr</u>	
		<u>2.660,20 €/Jahr</u>	rd. 2.660,00 €/Jahr

Das entspricht ca. **22,2 %** des Jahresrohertrages.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	12.000,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.660,00 €
	rd.	<u>9.340,00 €</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 Einfamilienhäuser veröffentlicht er bislang keine Ertragswertfaktoren, da diese in der Regel nach dem Sachwert beurteilt werden. Für Zweifamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss eine Liegenschaftszinssatzspanne von 2,60 % ± 0,80 %.

Für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund des Gebäudetyps, der Größe, des Alters und der Lage und der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	9.340,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
2,00 % von 62.700,00 €	rd.	<u>- 1.254,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	8.086,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 66 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % ein Vervielfältiger von **36,47** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 8.086,00 € x 36,47	rd.	294.900,00 €
------------------------	------------	---------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	294.900,00 €
Abzgl. der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt 4.5)	rd.	- 20.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	62.700,00 €
Ertragswert	rd.	<u>337.600,00 €</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. 371.200,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4) rd. 337.600,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Die Diskrepanz zwischen dem Sachwertergebnis und dem Ertragswertergebnis ergibt sich, nach Ansicht der Sachverständigen, aus dem stark gestiegenen Baupreisindex und - den im Vergleich dazu - lediglich moderat angestiegenen Mieten.

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Jedoch spielt bei einer Kaufentscheidung auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen wird dem Sachwert ein Gewicht von 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von 1/3 beigemessen:

rd. $371.200,00 \text{ €} \times 2/3 + 337.600,00 \text{ €} \times 1/3$ rd. 360.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
sowie einer im Rohbau befindlichen Garage
bebaute Grundstück
Zedernweg 10
in 32584 Löhne

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren

mit **rd. 360.000,00 €**

in Worten (Dreihundertsechzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **18.01.2023** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

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 07. Februar 2023

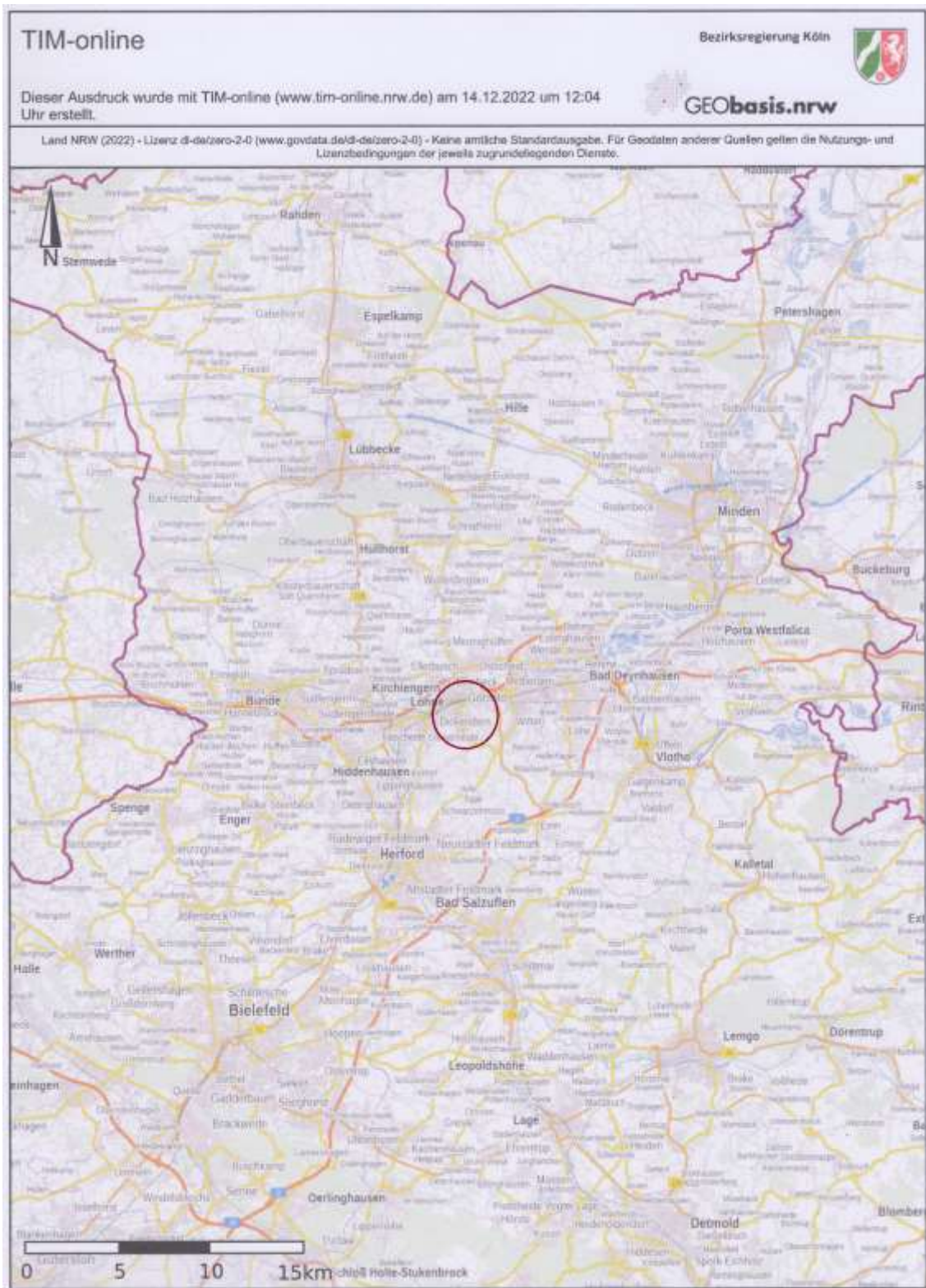
Anlagen

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

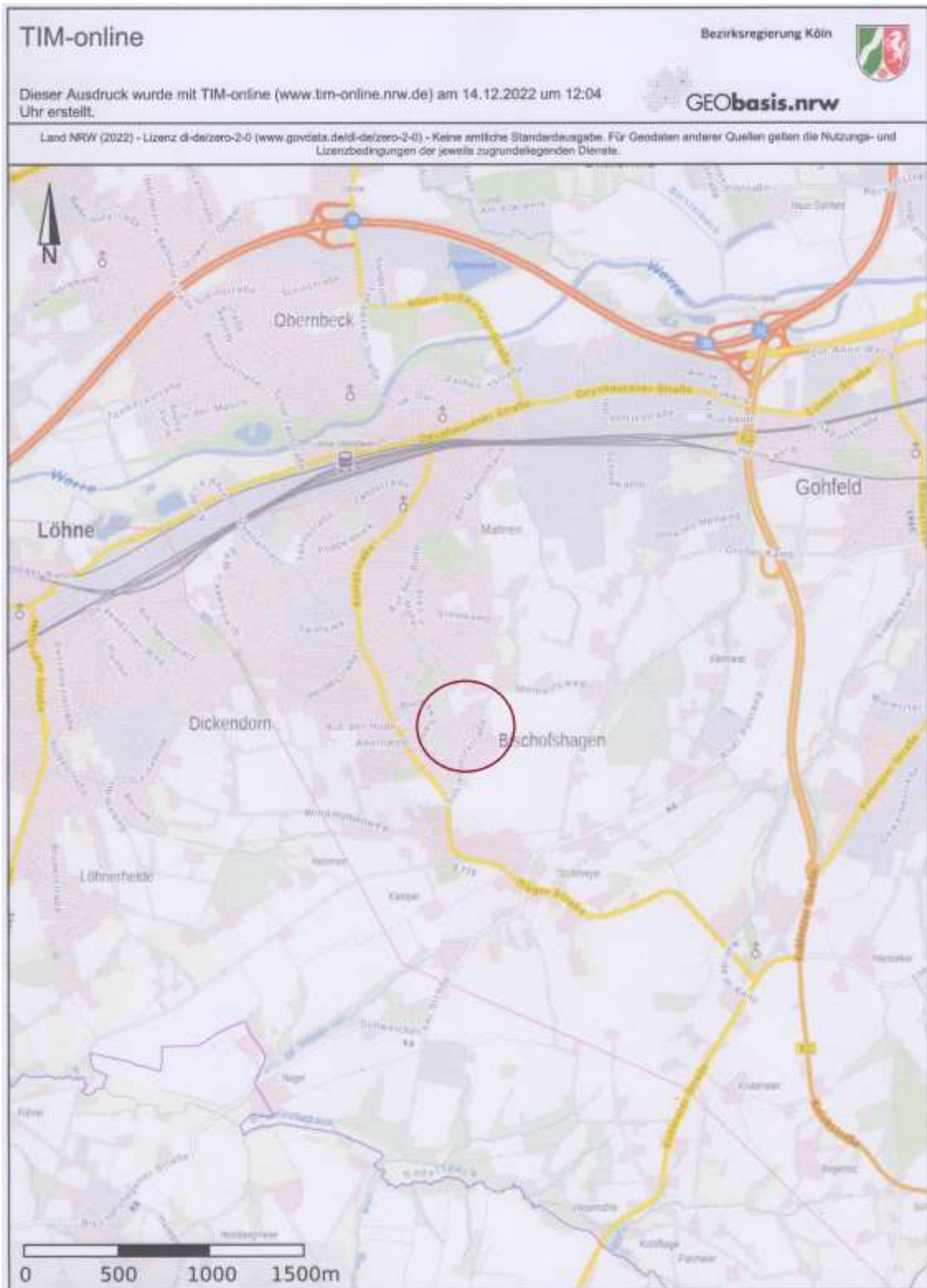
Zeichnungen

Fotos

Übersichtsplan

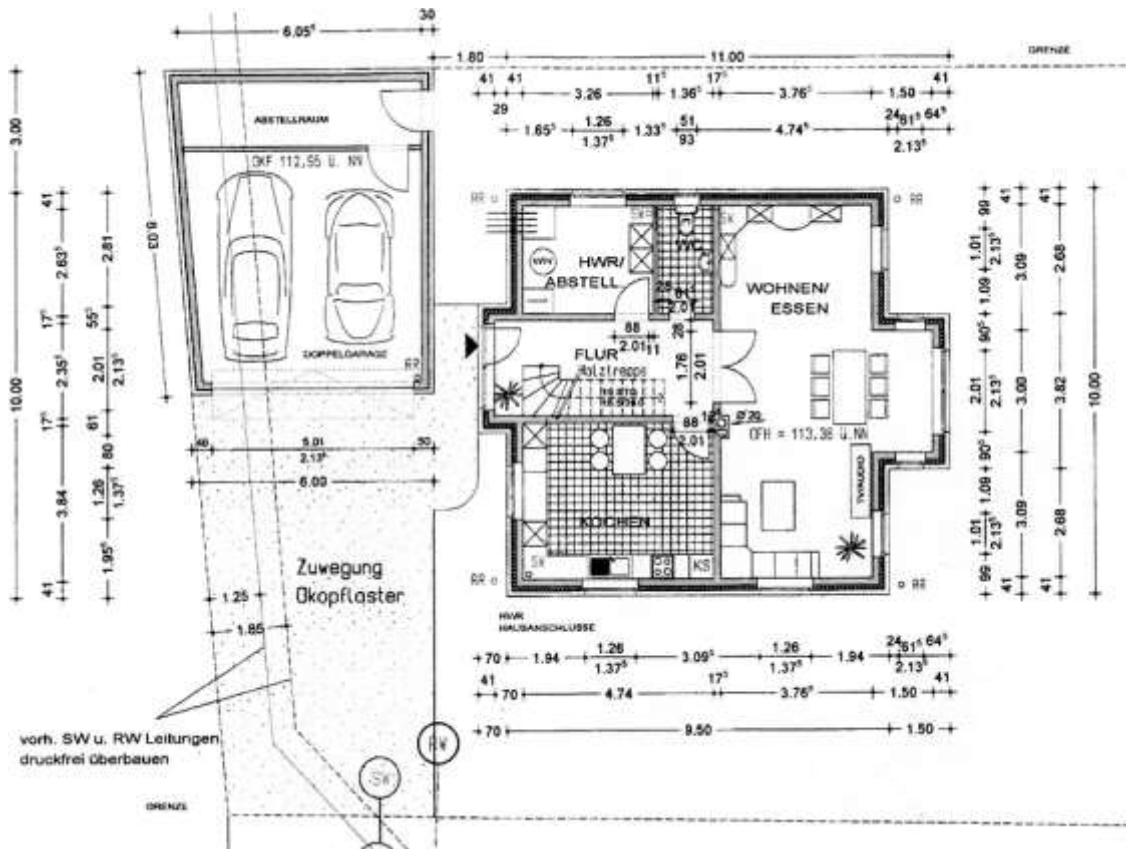


Umgebungsplan (Verkleinerung aus 1:25.000)

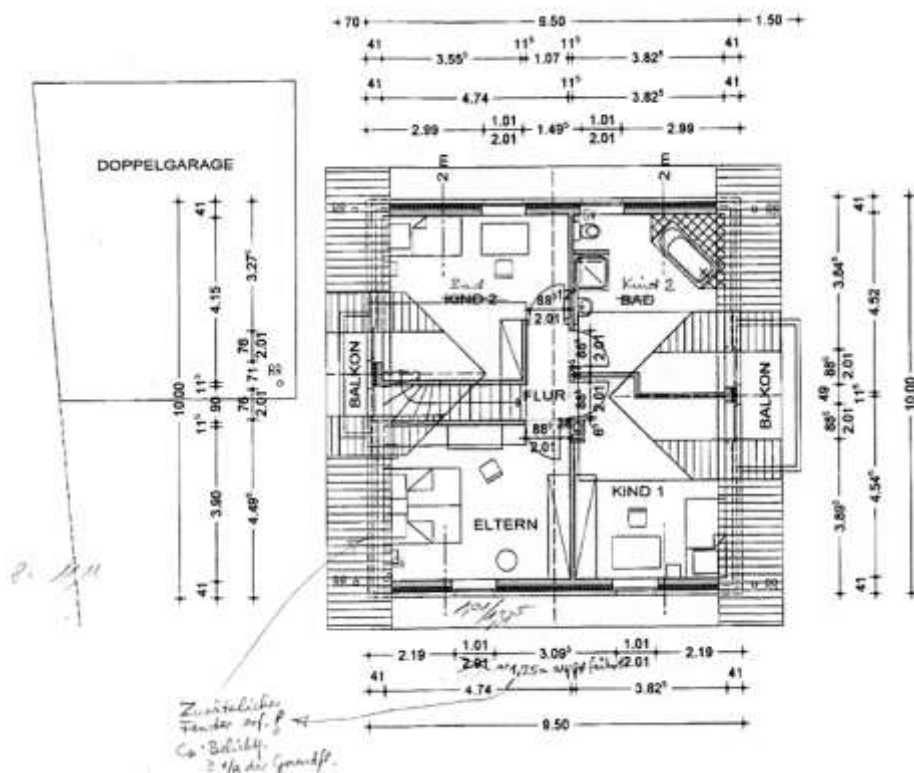




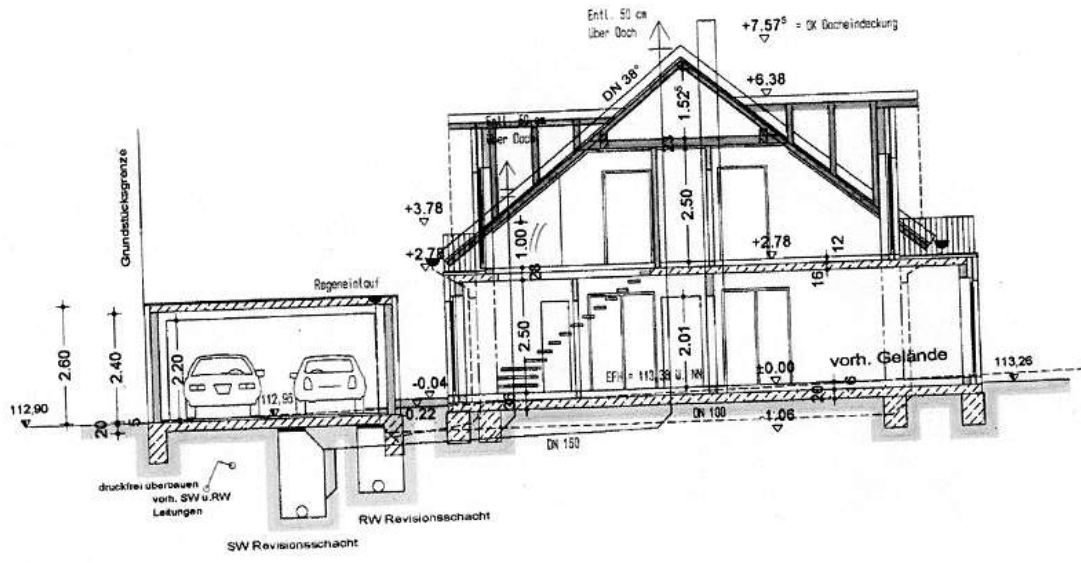
Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Süd-Ostansicht



Garage im Rohbau



Garten mit Gartenhäuschen



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