



Internetexposé

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1181-0323-OE)



für das

mit einem Wohnhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Im Leubrink 8
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 051/22**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 20.04.2023

rd. 238.000,00 €

in Worten:

(Zweihundertachtunddreißigtausend 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	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Bauweise und Ausstattung	11
4.5 Baulicher Zustand	12
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	13
4.7 Bauzahlen	13
5. Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Allgemeines	15
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	15
6. Ermittlung des Bodenwertes	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2023 (§ 196 BauGB)	16
6.3 Ableitung des Bodenwertes	16
6.4 Bodenwert	17
7. Sachwertverfahren	18
7.1 Gebäudedaten	19
7.2 Außenanlagen	20
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	20
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	20
7.5 Marktanpassung	21
8. Ertragswertverfahren	22
8.1 Jahresrohertrag	23
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	24
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	25
8.4 Ertragswert des Grundstücks	25
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	26
Anlagen	27
Literaturverzeichnis	

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 22.03.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Löhne vom 24.04.2023
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 28.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 24.03.2023
- Mündliche Auskünfte der Stadt Löhne vom 24.04.2023
- Grundbuchauszug vom 23.02.2023
- 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 20.04.2023, 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 1950 bis 1974										
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	108	274.000		618		52	1.800		149	
		92.000	491.000	304	800		675	3.040	75	280
2021	98	249.000		644		15	1.940		140	
		100.000	395.000	364	800		826	2.670	100	165
2020	134	226.000		637		78	1.560		152	
		63.000	425.000	361	800		607	3.340	82	287

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis weiterhin vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 40

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 Oberbeck:	Blatt 27
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 2
Gemarkung:	Obernbeck
Flur:	5
Flurstück:	361
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche, Im Leubrink 8
Größe des Grundstücks:	883 m ²
Eingetragene Eigentümer:	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:	Obernbeck
Postalische Anschrift:	Im Leubrink 8 in 32584 Löhne

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet in dem Stadtteil Oberbeck, 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 Oberbeck mit rd. 6.000 Einwohnern liegt im Nordwesten von Löhne. Der Stadtteil wird durch die Autobahn A 30 geteilt, wobei das Gebiet nördlich der Autobahn durch den Höhenzug der Egge und mehrere Flussniederungen und der südlich liegende Bereich durch dicht besiedelte und zusammenhängende Wohngebiete sowie vereinzelte Gewerbeansiedlungen geprägt ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt inmitten eines Wohngebietes südlich der Autobahn, weniger als 1 km vom Stadtzentrum von Löhne entfernt.

Die Anbindung von Löhne an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Hannover - Dortmund) – mit den Autobahnanschlussstellen *Löhne* und *Gohfeld* (A 30) 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 fußläufig oder mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 500 m Entfernung an der *Bahnhofstraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt östlich der Straße *Im Leubrink*, welche als einspurige Anliegerstraße mit beidseitig, ebenerdig gepflasterten Seitenstreifen innerhalb einer, als Spielstraße gekennzeichneten, Zone erstellt worden ist. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden.

Einzelne Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen. Das Parken ist zudem für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks auf der Hoffläche bzw. in der Garage auf dem Grundstück selbst möglich.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Größere Gartenflächen sind für das Quartier charakteristisch. Ca. 500 m nördlich verläuft die Bundesautobahn A 30, die durch Lärmschutzeinrichtungen und Bepflanzungen jedoch gut abgeschirmt wird.

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. 16 m und einer mittleren Tiefe von ca. 55 m im Wesentlichen regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten und weist geradlinige Grenzverläufe auf (vgl. Anlage 3).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben und liegt höhengleich mit dem Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

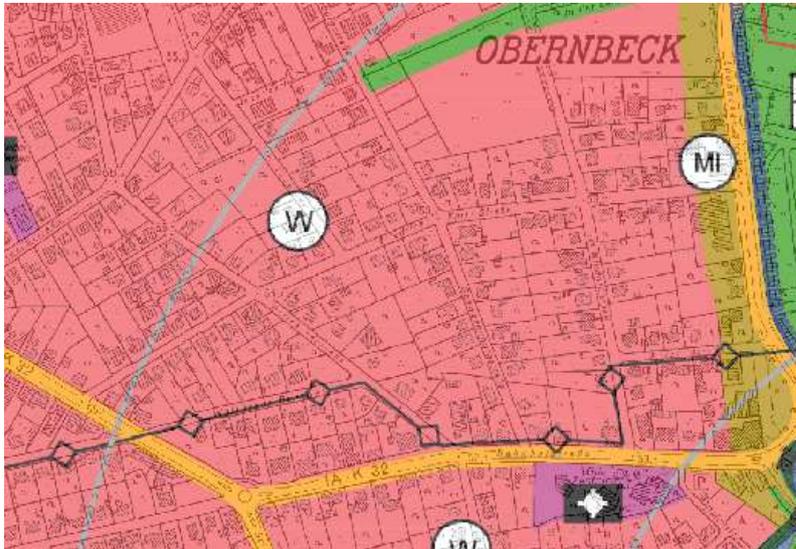
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Strom und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstückes nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

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

Baulasten

Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück keine dienende Baulast. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 51/22). Eingebracht am 17.11.2022.“

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs 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 Straße *Im Leubrink* 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 in absehbarer Zeit nicht geplant, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

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 20.04.2023 zwischen 17:30 Uhr und 18:15 Uhr statt. Anwesend waren die Miteigentümerin zusammen mit ihren Kindern sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung mit der Garage von außen, das Grundstück mit seinen Außenanlagen sowie die Hoffläche in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung der Garage erfolgte - mangels Zugang - 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.

Auf dem Grundstück befindet sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb. Das Wohnhaus wird in Eigennutzung bewohnt; Mietverträge bestehen entsprechend nicht.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Anbau. Des Weiteren befinden sich ein separates Garagengebäude, welches über eine Gartenmauer mit Durchgangstür mit dem Wohnhaus verbunden ist, und ein Gartengerätehaus auf dem Grundstück.

Das Wohnhauses ist voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung errichtet worden. Der nachträglich erstellte Anbau ist ebenfalls überwiegend unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise erstellt worden, wobei das Satteldach ca. im 90° Winkel in das Hauptdach eingeschiftet wurde. Die Fassaden des Gebäudes sind überwiegend verputzt und zum Osten mit einem Klinkermauerwerk versehen.

Das Erdgeschoss liegt leicht erhöht, so dass die Hauseingangstür über eine Stufenanlage erreichbar ist. Auch der Zugang zum Garten im Osten erfolgt über eine kleine Treppe.

Das Gebäude ist ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert worden, wobei jeweils eine Wohnung je Geschoss eingerichtet wurde. Derzeit wird das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. Anschlüsse für eine Küche sind, nach Angabe der Miteigentümerin, im Dachgeschoss jedoch vorhanden. Separate Wohnungseingangstüren (mit entsprechendem Sicherheitsstandard) sind nicht vorhanden; hier sind normale Innentüren eingebaut worden.

Erschlossen sind die Wohnungen über ein innenliegendes Treppenhaus an der Hauseingangstür, über das auch der Keller zugänglich ist. Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe am oberen Treppenpodest erreichbar; dieser ist nicht ausgebaut und wird zu Abstellzwecken genutzt.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des ursprünglichen Wohnhauses mit Bauschein 800/55 im Juli 1955 behördlicherseits genehmigt worden. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 19. März 1956, so dass dieses Jahr zunächst als Ursprungsbaubjahr herangezogen wird. Im Jahr 1969 (Bauschein 604/69) erfolgte dann die Errichtung eines Flachdachanbaus an der Ostseite des Wohnhauses, welcher später, im Jahr 1977, mit Bauschein 871/77 behördlicherseits genehmigt und entsprechend aufgestockt wurde.

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 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 besteht das Gebäude aus Bauteilen, die zu unterschiedlichen Zeiten erstellt worden sind. Das Wohnhaus und die Anbauten bilden nun eine wirtschaftliche Einheit und somit eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft; sie sind einheitlich zu bewerten. Bei den Anbauten handelt es sich im Wesentlichen um eine Flächenerweiterung und nicht um eine durchgreifende Modernisierung der Gesamtsubstanz. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.5) sind überwiegend einer ordnungsgemäßen Instandhaltung zuzuschreiben, sie stellen jedoch auch eine gewisse Modernisierung dar, da beim Austausch von Bauteilen in der Regel ein besserer Standard eingebaut wird. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Baujahre, des vorgefundenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes sowie der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wird für die Bebauung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren in Ansatz gebracht. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1968 (2023 zzgl. 25 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer).

Das Garagengebäude ist mit Bauschein 1653/60 im Jahr 1960 behördlicherseits genehmigt und erstellt worden. Es ist nicht unterkellert und eingeschossig mit einem flachen Satteldach samt Pfanneneindeckung erstellt worden. Die Garage bietet Platz für einen Pkw und ist über ein Metallschwingtor verschließbar.

Der Wert wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in Ansatz gebracht; in der Ertragswertermittlung wird ein entsprechender Mietansatz berücksichtigt.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohnhaus
Baujahr:	Haupthaus: Ca. 1956; Anbau: Ca. 1969 bzw. 1977; Rechnerisch fiktiv: Ca. 1968
Unterkellerung:	Bis auf einen Bereich unter dem Anbau: Voll unterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Überwiegend Putz, Ostfassade: Verblendung
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einseitiger Schleppdachgaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Decken:	Gemäß Bauakte: Stahlbeton
Treppen:	KG: Massiv mit Linoleumbelag EG: Holztreppe mit Holzgeländer Kelleraußentreppe vorhanden, Bodeneinschubtreppe

◆ Ausbau

Fenster:	EG: Überwiegend Holzfenster (ca. aus 1969), Glasbausteinelement im Treppenhausbereich (DG); zwei Kunststofffenster aus 1977; Rollläden sind überwiegend vorhanden
Hauseingangstür:	Aluminiumelement mit Einfachverglasung
Wohnungseingangstüren:	Ganzglastüren in Holzzargen (kein zeitgemäßer Sicherheitsstandard)
Innentüren:	Holztüren mit Röhrenspaneinlage mit glatter Oberfläche (neu), teilweise Glastüren, Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert; Küchen: Fliesenspiegel Bäder: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	EG: Laminat; Küche (EG): Fliesen; Bäder: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz (außer Keller)
Ausstattung der Nassräume:	EG: Badewanne, Waschtisch und Toilette DG: Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Belichtung und Belüftung:	Normale Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Kelleraußenaufgang, Eingangstreppe, Balkon mit Fliesenbelag und Kunststoffbrüstung, Stufen zum Garten, ein ursprünglicher Ofen ist im Flur EG noch vorhanden (Dekoration)

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-, Stromanschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Terrasse:	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Lebende Hecke, Bewuchs, teilweise Flechtzaunelemente und teilweise Maschendrahtzaun
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige Anlagen:	Gartenhaus als Holz-Fertigbauteil (älteres Baujahr) mit angebautem Unterstand (ohne Verkehrswert)

4.5 Baulicher ZustandModernisierungen / Instandhaltung

Abgesehen von den baulichen Veränderungen (vgl. Punkt 4.3), waren folgende Punkte festzustellen:

Die Badezimmer scheinen - dem Design nach – etwa in den 1980er Jahren saniert worden zu sein.

Das genaue Aufstellungsjahr der Heizungsanlage war dem Typenschild nicht zu entnehmen. Sie stammt wahrscheinlich aus dem Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre.

Nach dem Erwerb des Gebäudes vor ca. 7 Jahren wurden die sogenannten Schönheitsreparaturen vorgenommen; hierzu zählen die Maler- bzw. Tapeziererarbeiten, die Erneuerung des Großteils der Bodenbeläge und der Austausch der Innentüren. Zudem wurden die Heizkörpernischen geschlossen und einige der Heizkörper ausgetauscht. Nach weiterer Angabe der Miteigentümerin, musste auch der Kanal zur Straße saniert werden, da dieser marode war.

Schäden

Neben den normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen war festzustellen, dass einige der Fußleisten des Laminatbodens noch fehlen und dass im Badezimmer im Dachgeschoss der Boden etwas abgesackt ist (hier ist die untere Fuge gerissen). Auch sind im Bereich über dem Fenster kleinere Risse in den Fliesenfugen vorhanden. Im Keller sind einige Putzschäden festzustellen, die für ein Gebäude dieser Altersklasse jedoch nicht ungewöhnlich sind. Die Balkontür im Dachgeschoss lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß bedienen. Zudem war festzustellen, dass die Fenster nicht mehr winddicht sind und sich einige der Tapeten im Dachgeschoss von den Wänden lösen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** in dem Wohngebiet ist 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 entsprechenden, gepflegten Zustand. Die Gartenfläche ist nach Osten ausgerichtet, sie ist durch die Bebauung und den Bewuchs gut von der Straße abgeschirmt.

Die Außenanlagen sind aufgrund ihres Alters insgesamt als einfach einzustufen.

Das **Gebäude** entspricht einem Gebäude der Gebäudestandardstufen 1 bis 2 entsprechend den Tabellen der Sachwertrichtlinie, wobei auch Teilbereiche der Standardstufe 3 vorhanden sind.

Die Räumlichkeiten sind zwischenzeitlich zwar renoviert worden, die wesentlichen Ausstattungsmerkmale wie Dach und Außenwände, Heizungsanlage und insbesondere die Fenster spiegeln jedoch noch den Charakter des älteren Gebäudes wider. Die wahrscheinlich aus den 1980er Jahren stammenden Badezimmer sind nicht mehr unbedingt zeitgemäß.

Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist, trotz der geschlossenen Heizkörpernischen, als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Wärmeisolierende Maßnahmen an den Außenwänden oder den Dachflächen sind bislang nicht erfolgt. Die Heizungsanlage weist mittlerweile ein Alter von rd. 20 Jahren auf. Ein verständiger Erwerber wird kurz- bis mittelfristig mit entsprechenden Modernisierungskosten bzw. mit erhöhten Wohnnebenkosten rechnen müssen.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissaufteilung im Wesentlichen überein. Im Dachgeschoss ist die Küche allerdings nicht eingebaut. Die Zeichnungen geben für die Bewertung 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

Kellergeschoss	ca.	9,610 m	x	ca.	7,735 m	rd.	74,33 m ²	
zzgl.	ca.	4,750 m	x	ca.	4,260 m	rd.	20,24 m ²	
						rd.	94,57 m ²	rd. 95,00 m ²
Erdgeschoss	ca.	9,610 m	x	ca.	7,735 m	rd.	74,33 m ²	
zzgl.	ca.	8,930 m	x	ca.	4,260 m	rd.	38,04 m ²	
						rd.	112,37 m ²	rd. 112,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	9,610 m	x	ca.	7,735 m	rd.	74,33 m ²	
zzgl.	ca.	7,610 m	x	ca.	4,260 m	rd.	32,42 m ²	
						rd.	106,75 m ²	rd. 107,00 m ²
								rd. 314,00 m²
Garage	ca.	5,750 m	x	ca.	4,260 m	rd.	24,50 m ²	rd. 25,00 m ²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5). 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	Wohnzimmer			14,51 m ² x 0,97	rd.	14,07 m ²		
	Esszimmer			16,09 m ² x 0,97	rd.	15,61 m ²		
	Zimmer			10,57 m ² x 0,97	rd.	10,25 m ²		
	Schlafzimmer			15,74 m ² x 0,97	rd.	15,27 m ²		
	Küche			8,03 m ² x 0,97	rd.	7,79 m ²		
	Bad			6,28 m ² x 0,97	rd.	6,09 m ²		
	Flur			5,22 m ² x 0,97	rd.	5,06 m ²		
	Sitzplatz	ca.	3,905 m	x ca.	2,01 m ² x 0,97	rd.	7,61 m ²	
					rd.	<u>81,75 m²</u>	rd.	82,00 m²
DG	Schlafzimmer			13,55 m ² x 0,97	rd.	13,14 m ²		
	Wohnzimmer			15,81 m ² x 0,97	rd.	15,34 m ²		
	Schlafzimmer			9,77 m ² x 0,97	rd.	9,48 m ²		
	Kochnische			3,57 m ² x 0,97	rd.	3,46 m ²		
	Bad			2,81 m ² x 0,97	rd.	2,73 m ²		
	Flur			4,13 m ² x 0,97	rd.	4,01 m ²		
	Balkon	ca.	3,510 m	x ca.	2,14 m ² x 0,5	rd.	3,75 m ²	
					rd.	<u>51,91 m²</u>	rd.	52,00 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

Auch wenn das Gebäude derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird, ist es im Sinne der Wertermittlung als Zweifamilienhaus anzusehen. Diese werden am Markt weder als reine Renditeobjekte gesehen, da zumeist eine der Wohnungen durch den Eigentümer selbst bewohnt wird, noch sind sie als reine Sachwertobjekte zur ausschließlichen Eigennutzung bestimmt (Vermietung der zweiten Wohnung).

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden daher sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit herangezogen.

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.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **125,00 €/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 dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Grundstücksgröße weicht es von der Richtwertgröße ab. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass für große Grundstücke am Markt geringere Preise durchgesetzt werden können, als für kleine und hat die folgenden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

Flächen- größe	Umrechnungs- koeffizient
bis 700 m ²	1
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

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.	1968
Somit fiktives Alter bezogen auf den Stichtag	rd.	55 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer weitere	rd.	25 Jahre
Bruttogrundfläche insgesamt	ca.	314,00 m ²

Aus den Tabellen der Sachwertrichtlinie wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale, des Gebäudetyps sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 760,00 €/m² Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert					rd.	760,00 €/ m ²
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:						
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00		
Wohnungsgröße				1,00		
Grundrissart (Zweifamilienhaus)				1,05		
Normalherstellungskosten	760,00 €/ m ² x	1,00 x	1,00 x	1,05	rd.	798,00 €/ 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	798,00 €/ m ² x	1,00 x	1,00 x	1,764	rd.	1.408,00 €/ m²

Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 314,00 m ² x	1.408,00 €/ m ²	rd.	442.100,00 €
Alterswertminderung linear (Wert R Anlage 8b) ./ 69,00% von dem zuvor ermittelten Wert			rd.	<u>-305.000,00 €</u>
Sachwert des Gebäudes			rd.	<u><u>137.100,00 €</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 werden rd. 4 % zugrunde gelegt:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt

rd. 137.100,00 € x 4 % rd. 5.500,00 €

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 besonderen Bauteile sind in den Kostenkennwert unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier 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 (vgl. Punkt 7.1)	rd. 137.100,00 €
Garagengebäude, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten angenommen mit	rd. 7.500,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd. 5.500,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd. 97.100,00 €
Vorläufiger Sachwert	rd. 247.200,00 €

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		
	KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Baujahr 1950 bis 1974		
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 170.000 €	170.000 € bis 220.000 €	über 220.000 €
BRW über 110 €/m ²	1,06 10	1,14 31	1,13 89
BRW von 90 bis 105 €/m ²	1,02 7	1,07 23	1,12 38
BRW unter 85 €/m ²	1,02 8	1,12 17	1,09 21

Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 43

Die in die Bewertung 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 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 sich aus der Tabelle ergebende Sachwertfaktor wird daher um 5 % nach unten korrigiert.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Überlegungen, wird hier ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 1,08 für angemessen erachtet.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich somit auf

rd. 247.200,00 € x 1,08

rd. 267.000,00 €

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 1961 und 1980 in einer Spanne von 4,45 €/m² bis 6,55 €/m² mit einem gewogenen Mittel von 5,37 €/m² aus. Diese Vergleichsmiete gilt für Wohnungen mit einer Größe ab 81 m². Für Wohnungen mit einer Größe bis 61 m² nennt er eine Spanne von 4,75 €/m² bis 7,30 €/m² mit einem gewogenen Mittel von 5,71 €/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 den Wohnungen nicht um Wohnungen im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, ist, nach Ansicht der Sachverständigen, ein Zuschlag vorzunehmen, da neben den reinen Wohnflächen auch der Keller und der Garten zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen.

Dementgegen ist die unterdurchschnittliche Energieeffizienz des Gebäudes zu würdigen.

Unter Berücksichtigung 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. Die Nutzung der Nebenräume (Bodenraum, Keller) und die Nutzung des Gartens sind in dem Mietwert enthalten.

Erdgeschoss	82,00	m ²	x	6,75 €/m ²	rd.	553,50 €
Obergeschoss	52,00	m ²	x	6,50 €/m ²	rd.	338,00 €
Garage mit Nebengebäuden	pauschal				rd.	50,00 €
					rd.	<u>941,50 €</u>

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

monatlich rd. 940,00 €

Die einzelnen Wohnungen sind vergleichsweise klein, so dass die Nutzung beider Wohnungen durch eine Partei – so wie zuletzt praktiziert – durchaus eine Alternative darstellt.

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 940,00 € x 12 Monate rd. 11.280,00 €

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. 134,00 m ² Wohnfläche	=	1.742,00 €/Jahr	
Instandhaltungskosten Garage			
1 x 102,00 €/Jahr/Stellplatz	=	102,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Wohnhaus			
2 x 344,00 €/Jahr/WE	=	688,00 €/Jahr	
Verwaltungskosten Garage			
1 x 45,00 €/Jahr/Stellplatz	=	45,00 €/Jahr	
Mietausfallwagnis			
2 % von 11.280,00 €/Jahr	=	<u>225,60 €/Jahr</u>	
		<u>2.802,60 €/Jahr</u>	rd. 2.803,00 €/Jahr

Das entspricht ca. **24,8 %** des Jahresrohertrages.

Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd.	11.280,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd.	- 2.803,00 €
	rd.	<u>8.477,00 €</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 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, des Zustands, der Lage und der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % angenommen.

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

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	8.477,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
2,50 % von 97.100,00 €	rd.	<u>- 2.428,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	6.049,00 €

Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ein Vervielfältiger von **18,42** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 6.049,00 € x 18,42	rd.	111.400,00 €
------------------------	-----	---------------------

8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	111.400,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	97.100,00 €
Ertragswert	rd.	<u>208.500,00 €</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.	267.000,00 €
Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8.4)	rd.	208.500,00 €

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.

Zweifamilienhäuser können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als Ertragswert- als auch als Sachwertobjekte angesehen werden (vgl. Punkt 5.2). Entsprechend wird der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren zu gleichen Teilen abgeleitet.

rd. 267.000,00 € x ½ + 208.500,00 € x ½	rd.	237.800,00 €
-----------------------------------------	-----	---------------------

Der Verkehrswert für das

mit einem Wohnhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Im Leubrink 8
in 32584 Löhne

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

mit **rd. 238.000,00 €**
in Worten (Zweihundertachtunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **20.04.2023** 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 02. Mai 2023

Anlagen

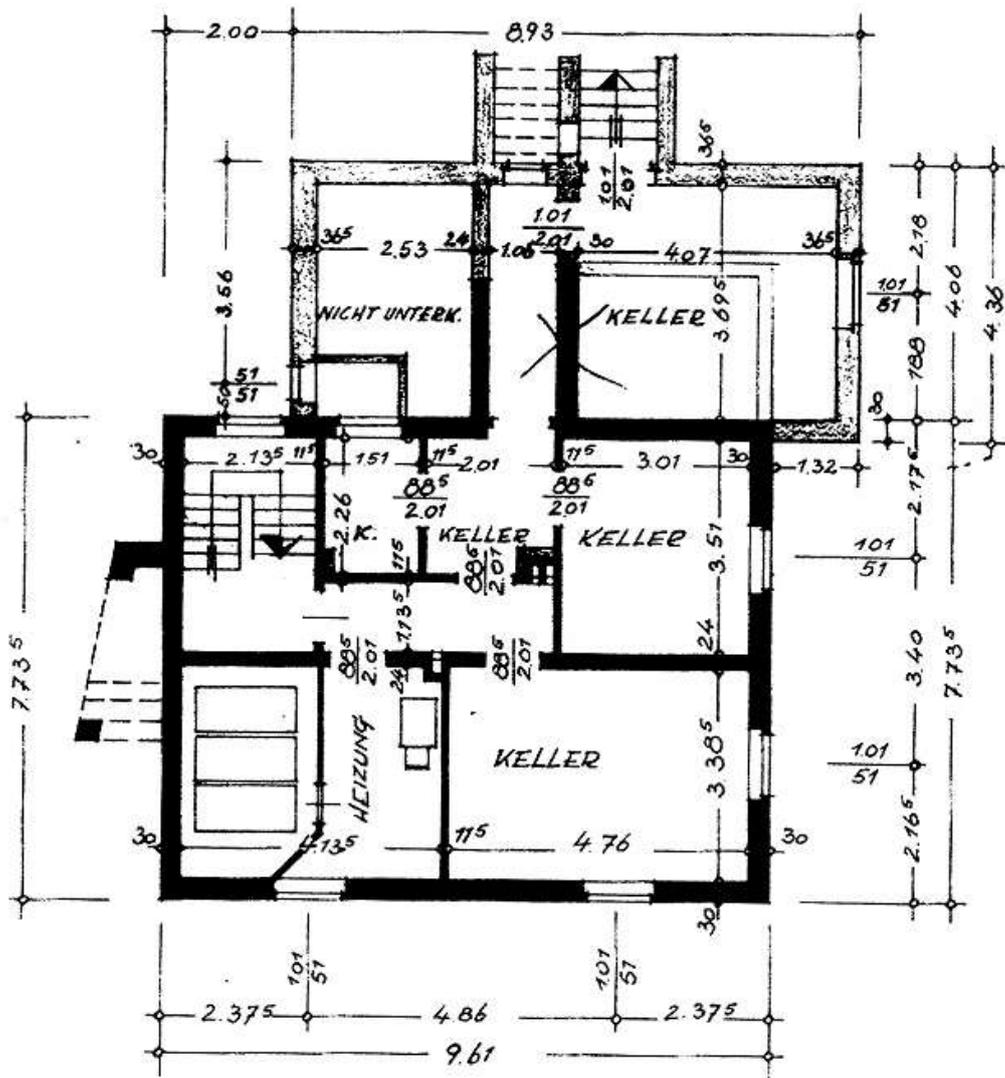
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

Zeichnungen

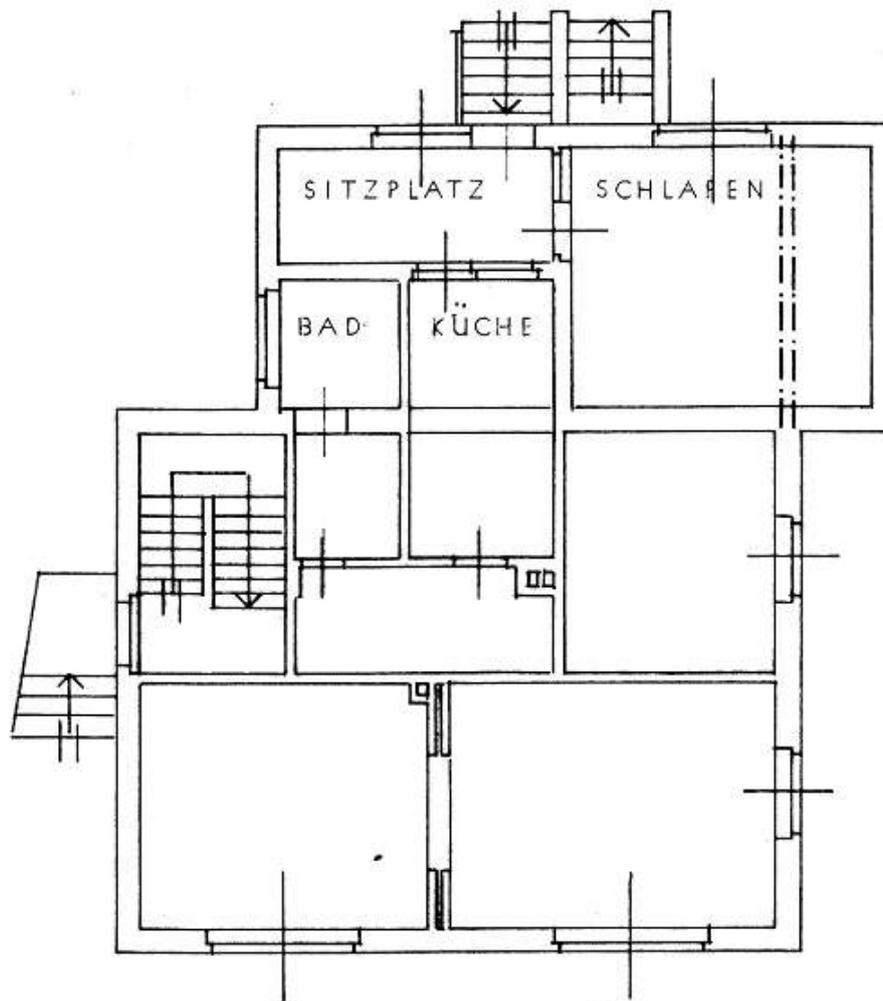
Fotos*

* Die Miteigentümerin und Bewohnerin des Objektes stimmte nicht zu, Fotos von dem Gebäudeinneren zu erstellen. Auch die Anfertigung von Fotos von dem privaten Grundstück aus wurde nicht zugestimmt, so dass lediglich Aufnahmen von der öffentlichen Straße aus gemacht wurden.

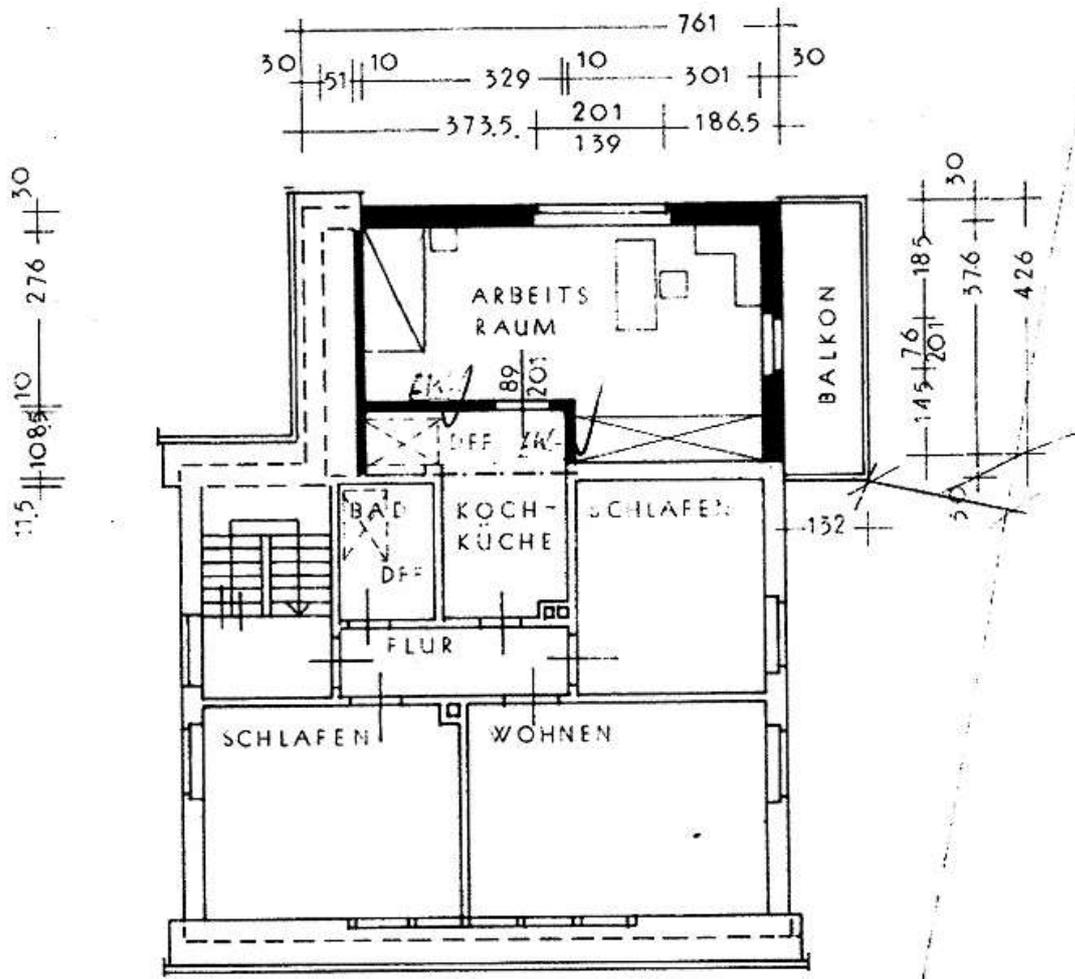
Bauzeichnungen



KELLERGESCHOSS



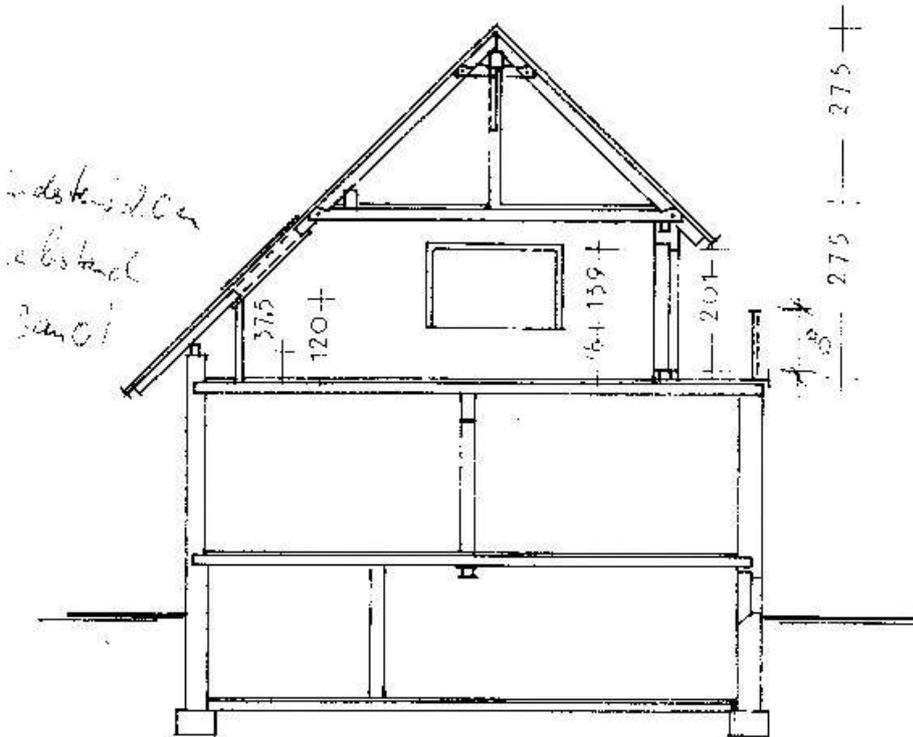
ERDGESCHOSS



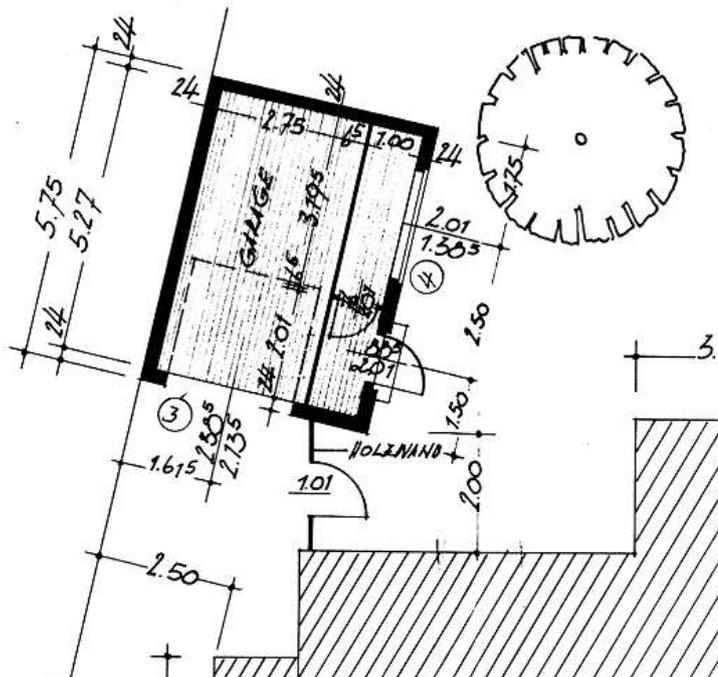
DACHGESCHOSS

LÖHNE, DEN 20.1.77

DACHKONSTRUKTION
NACH STAT. BERECHNUNG



SCHNITT





Nord-Westansicht

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; Krieffel, 2001