



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802

Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 06.10.2021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung

- ursprüngliches Baujahr unbekannt
- Nutzfläche 307 m² (Büro, Lager, Werkstatt, Garagen)
- Wohnfläche 187 m²

Lage: Borgentreich-Großeneder,
Hauptstraße 8

Grundstücksgröße: 752 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 27.08.2021 - auf der Grundlage des äußeren Eindrucks
- zu rd.

100.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	4
B.	Objektbeschreibung	5
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	5
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch	5
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	6
	B.3.1. Lage	6
	B.3.2. Form und Größe	7
	B.3.3. Erschließungszustand.....	7
	B.3.4. Zulässige Nutzung	8
	B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
	B.3.6. Baulasten	9
	B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale	9
	B.3.8. Ertragsverhältnisse	10
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	11
	B.4.1. Gebäudebeschreibung.....	11
	B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche	14
	B.4.3. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	14
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen	16
C.	Wertermittlung	17
C. 1.	Grundlagen	17
	C.1.1. Definition des Verkehrswertes	17
	C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
	C.1.3. Literatur.....	17
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
C. 3.	Sachwertverfahren	19
	C.3.1. Bodenwert.....	20
	C.3.2. Gebäudesachwert.....	21
	C.3.3. Sachwert der Außenanlagen	23
	C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....	24
	C.3.5. Marktangepasster Sachwert	25
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	26

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 3

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

D.	Anlagen	28
D. 1.	Lageplan	28
D. 2.	Bauzeichnungen	29
D. 3.	Fotodokumentation	31

Das Gutachten umfasst insgesamt 33 Seiten, die sich aus einem Textteil (27 Seiten) und einem Anlagenteil (6 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 10.05.2021, Az.: 5 K 1/21 durch das Amtsgericht Warburg.

In diesem Gutachten sind nur die in der Gemarkung Großeneder gelegenen Grundstücke erfasst. Die übrigen - ebenfalls beauftragen - Grundstücke sind aus Gründen der Übersichtlichkeit in separaten Gutachten aufgeführt.

Auftragsgemäß kann das Recht Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

27.08.2021.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 27.08.2021 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] sowie Herrn [REDACTED] ([REDACTED]) von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung lehnte der Eigentümer, Herr [REDACTED] ausdrücklich ab.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Gebäude (Gewerbehalle mit Wohnung) ist in Großeneder gelegen. Großeneder ist eine Ortschaft mit rd. 845 Einwohnern, die zur Stadt Borgentreich gehört.

Borgentreich hat rd. 9.000 Einwohner und ist eine Kleinstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen im Kreis Höxter. Die Einwohnerzahl Borgentreichs stagniert in den letzten Jahren bzw. ist leicht rückläufig. Borgentreich ist ein Mittelzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Struktur.

Großeneder selbst ist rd. 9 km südwestlich von Borgentreich gelegen und ist ebenfalls eher ländlich strukturiert. Im Ort befindet sich ein Kindergarten, eine Sport- und Festhalle (Ederhalle), sowie einige kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Darüber hinaus gibt es eine Tankstelle, eine Bäckerei, Gastronomie und einige kleinere Dienstleister der Gesundheitsbranche (Hörgeräteakustiker, Praxis für Physiotherapie etc.).

Grundschule, weiterführende Schulen sowie entsprechende Einkaufsmöglichkeiten sind in Borgentreich bzw. Warburg vorhanden. Über die Buslinie R35 besteht (Schulbus)verkehr nach Borgentreich bzw. Warburg.

In einer Entfernung von rd. 2 km verläuft die Bundesstraße B 252 (Ostwestfalenstraße). Der nächste Bahnhof ist in Warburg.

Das Bewertungsobjekt (Gewerbehalle mit Wohnung) ist im historischen Ortskern von Großeneder gelegen. Direkt hinter dem Bewertungsobjekt befindet sich die erhöht liegende Kirche von Großeneder. Ansonsten befindet sich in der Nachbarschaft eine typische dörfliche Misch- bzw. Wohnnutzung mit zum Teil älterer, verdichteter Bebauung.

Das Bewertungsobjekt ist an der Hauptstraße gelegen, bei der es sich auch um die Ortsdurchgangsstraße (Kreisstraße K 21) von Großeneder handelt. Aufgrund der etwas abseitigen Lage von Großeneder ist der Ortsdurchgangsverkehr jedoch vergleichsweise sehr gering. Als Eckgrundstück ist das Bewertungsobjekt ebenfalls an der Bohlenstraße gelegen, bei der es sich jedoch um eine reine Anliegerstraße handelt. Daneben verläuft östlich neben dem Grundstück noch der öffentliche Zugang zur Kirche.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus den 4 Flurstücken 264, 267, 268 und 269 zu einer Gesamtgröße von 752 m² zusammen

Die Gesamtfläche verfügt über etwas unregelmäßigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Hauptstraße von rd. 26 m und einer mittleren Tiefe von rd. 29 m. Das Grundstück steigt leicht an. Das direkt dahinterliegende Kirchengelände befindet sich in erhöhter Lage.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Hauptstraße (Kreisstraße K 21) erschlossen.

Die Hauptstraße fungiert als Ortsdurchgangsstraße und verfügt über eine geteerte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Darüber hinaus verläuft links neben dem Bewertungsobjekt die Bohlenstraße (kleine Anliegerstraße). Die Bohlenstraße verfügt über eine einfache geteerte Straße.

Rechts neben dem Bewertungsobjekt befindet sich zudem der öffentliche Zugang zur Kirche von Großeneder.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Borgentreich vom 20.09.2021 sind alle Straßen fertig gestellt. Erschließungsbeiträge gem. § 127 Baugesetzbuch fallen daher nicht mehr an.

Maßnahmen, die eine Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalem Abgabengesetz (KAG) nach sich ziehen würden, sind derzeit nicht geplant.

Das Grundstück ist daher als vollerschlossen einzustufen und zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Gemäß Geodatenserver des Kreises Höxter befindet sich das Grundstück nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Flurstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 10.05.2021 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

Lastend auf Flurstück 267

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Wasserleitungsrecht mit Überbauungsverbot, für die Stadt Borgentreich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Mai 1982 eingetragen am 5. August 1982 und mit dem belasteten Grundstück von Großeneder Blatt 0046 hierher übertragen am 23. April 2003.*

Auftragsgemäß kann das o. g. Recht im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben. Ergänzend wird jedoch noch darauf hingewiesen, dass die ggfls. aus dem Leitungsverlauf resultierende Wertminderung aufgrund der geringen Größe des Flurstücks von 9 m² nur marginal ist.

Lastend auf den Flurstücken 264, 267, 268 und 269

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 5 K 1/21). Eingetragen am 03.03.2021.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 07.07.2021 sind im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragungen vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Ausgehend von dem Internet-Auskunftssystem des Landes NRW „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“, welches Informationen über Auswirkungen geologisch oder bergbaulich bedingter Untergrundgefährdungen liefert, sind für das Bewertungsobjekt keine Gefährdungspotenziale bekannt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 07.07.2021 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Im Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 30.08.2021) ist das Grundstück nicht als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 01.09.2021 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Borgentreich handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um keine rechtskräftig eingetragenen Bau-/ Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Allerdings wurde die in unmittelbarer Nachbarschaft stehende Pfarrkirche St. Peter und Paul Großeneder am 07.07.1988 unter der lfd.-Nr. 58 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Orgelstadt Borgentreich eingetragen.

Nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Bau- oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wird anscheinend durch den Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt.

Ob hier noch Mietverträge über Wohnraum bzw. Pachtverträge über den gewerblichen Teil des Gebäudes bestehen, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt, da der Eigentümer hierzu keine Angaben machen wollte.

Laut Internetrecherche wird unter der postalischen Anschrift des Bewertungsobjektes der Gewerbebetrieb „[REDACTED]“ geführt.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstücke 264, 267, 268 und 269) befindet sich:

Gewerbehalle mit Wohnung im Obergeschoss (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude. Eine Unterkellerung besteht vermutlich nicht, das Dachgeschoss scheint ebenfalls nicht ausgebaut zu sein.

Da eine Innenbesichtigung und auch eine nähere Inaugenscheinnahme des Gebäudes durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurden, erfolgt die nachfolgende Baubeschreibung anhand der vorliegenden Unterlagen und Recherchen in Verbindung mit den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücken.

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut Bauakten handelte es sich ursprünglich um ein Stallgebäude, welches später als Baustoff- und Baugerätelager umgebaut und genutzt wurde. Im Jahre 2004 wurde das Obergeschoss zu Wohnzwecken umgebaut; im Jahre 2006 erfolgte eine Nutzungsänderung des Erdgeschosses zur Verkaufs- und Ausstellungshalle für Pkw's.

Im Erdgeschoss befinden mehrere Garagen, eine Werkstatt, ein Lagerraum, ein Heizungsraum sowie ein Büroraum mit Zugang zur Geschosstreppe bzw. zur Wohnung im Obergeschoss.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 187 m² und setzt sich zusammen aus einem sehr großen Wohnzimmer mit unterschiedlichen Abschnitten, einem Schlafzimmer, einer Küche, dem Flur und einem Bad.

Soweit von außen erkennbar besteht insgesamt ein allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) bzw. Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr:	ursprüngliches Baujahr unbekannt
	1998 Herstellung eines Abfüllplatzes (Eigenbedarfsdieseltankstelle)
	2004 Umbau eines Lagerraumes im Obergeschoss

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 12

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

zu einer Wohnung
2006 Nutzungsänderung des Erdgeschosses zur
Verkaufs- und Ausstellungshalle für Pkw's

Bruttogrundfläche:	735 m ²
Geschosshöhen: (lichte Höhen)	Erdgeschoss: 2,87 m Obergeschoss: 2,50 m
Nutzfläche:	EG: 307 m ²
Wohnfläche:	OG: 187 m ²

Bauart

Wände:	- Außenwände Obergeschoss von außen nach innen: 2,5 cm Putz einschl. Unterputz, 24 cm Wärmedämmziegel Poroton o. glw. und 11,5 cm Innenschale, 1,5 cm Kalkgipsputz - Innenwände Obergeschoss leichte Trennwände aus Holz mit Gipskartonplatten oder Leichtmauerwerk aus Porenbeton mit Kalkgipsputz beidseitig
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen,
Dachkonstruktion	- Satteldach in Holzkonstruktion mit Wellblechein- deckung, 16 cm Dämmung zwischen Holzbalken, Gipskartonplatten auf Lattung
Decken:	- EG: Stahlbetondecke - OG: Holzbalkendecke mit Spanplatte
Treppen:	- Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
Energieausweis:	- die Bauakte enthält hinsichtlich der Wohnung im Obergeschoss einen Energieausweis (Bedarfs- ausweis) aus dem Jahre 2006. Hiernach liegt der Jahres-Primärenergiebedarf bei 134,74 kWh/m ² a.

Ausstattung

- Fußböden: - im Erdgeschoss vermutlich Betonestrich
- in der Wohnung im Obergeschoss vermutlich schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung, Teppichboden in Wohn- und Schlafräumen, keramischer Bodenbelag in Bad und Küche
- Wand- und Deckenbekleidung: - nicht bekannt
- Fenster: - überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. auch Kunststoffrollläden
- straßenseitig Glasbausteine
- Türen: - Außentüren: Fenstertüren (wie Fenster)
- Innentüren: lt. Bauakte furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung
- Garagentor als Stahlschwingtore bzw. Sektionaltore
- Sanitäre Ausstattung: - OG: lt. Bauzeichnung Bad mit WC, Urinal, Wanne, Dusche und Waschbecken
- Beheizung: - Ölheizung mit Erdtank im Erdgeschoss, Abgas über Schornstein, Radiatoren in allen Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung: - vermutlich über Zentralheizung
- Besondere Bauteile: - nicht vorhanden
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Erdgeschoss:

$$14,81 \text{ m} \quad \times \quad 25,50 \text{ m} \quad = \quad 367,7 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$14,81 \text{ m} \quad \times \quad 25,50 \text{ m} \quad = \quad \underline{367,7 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 735 m²

B. 4. 3. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die nachfolgende Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen. Eine örtliche Überprüfung konnte nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Erdgeschoss (Nutzfläche):

Büro	3,40 m	x	2,85 m	x	0,97		
	1,95 m	x	2,25 m	x	0,97	=	13,66 m ²
Werkstatt	4,80 m	x	14,00 m	x	0,97	=	65,18 m ²
Garagen	4,70 m	x	4,90 m	x	0,97	=	22,34 m ²
Garagen	7,80 m	x	4,30 m	x	0,97		
	9,20 m	x	9,70 m	x	0,97	=	119,10 m ²

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 15

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

Garage	9,70 m	x	5,30 m	x	0,97	=	43,37 m ²
	- 2,00 m	x	3,35 m	x	0,97	=	
Lager	4,70 m	x	8,80 m	x	0,97	=	40,12 m ²
Windfang	1,90 m	x	1,95 m	x	0,97	=	<u>3,59 m²</u>

Nutzfläche rd. 307 m²

Obergeschoss (Wohnfläche):

Wohnen	7,01 m	x	15,00 m	x	0,97	=	102,00 m ²
Schlafen	6,88 m	x	3,51 m	x	0,97	=	23,42 m ²
Küche	5,01 m	x	3,65 m	x	0,97	=	17,74 m ²
Diele	10,50 m	x	1,75 m	x	0,97		
	5,12 m	x	1,80 m	x	0,97		
	- 1,10 m	x	1,45 m	x	0,97		
	- 1,10 m	x	1,80 m	x	0,97	=	23,30 m ²
Bad	5,01 m	x	4,30 m	x	0,97	=	<u>20,90 m²</u>

Wohnfläche rd. 187 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden

Einfriedung

Zu drei Seiten offener Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen, Stützmauer zu rückwärtigen Kirchengelände

Gartenanlage und Aufwuchs

Nicht vorhanden

Wege- und Hofbefestigung

Stellplätze, Außenlagerflächen und Hauseingangsbereich mit Verbundsteinpflaster

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicher Weise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Bewertungsobjekt (Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung) ist vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet. Als Käuferkreis kommt hier vorrangig ein Handwerker / Händler, der direkt bei seinem Betrieb wohnen möchte, in Betracht. Entsprechend wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 20

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Großeneder	Dorfgebiet	I/II-geschossige Bebauung	erschließungs- beitragsfrei	01.01.21	24,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Dorfgebiet von Großeneder gelegene Baugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 269	716 m ²	24,- EUR/m ²	17.184,- EUR
Flurstück 268	13 m ²	24,- EUR/m ²	312,- EUR
Flurstück 264	14 m ²	24,- EUR/m ²	336,- EUR
Flurstück 267	9 m ²	24,- EUR/m ²	216,- EUR
Summe	4.402 m²		18.048,- EUR rd. 18.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 22 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) ermittelten Modell.

Einfamilienhaus (angebaut an Gewerbeteil)

Gebäudeart 2.22

Nicht unterkellert, 1 Wohngeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.22	550	610	700	845	1055	
Gebäudestandardkennzahl						2,5

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 22

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

Außenwände	1 x 23% x 610	140 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 610	92 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 700	77 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 610 + 0,5 x 11% x 700	72 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 610 + 0,5 x 11% x 700	72 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 700	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 610 + 0,5 x 9% x 700	59 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 700	63 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 700	42 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		652 €/m² BGF

Für den gewerblichen Teil wird entsprechend den Veröffentlichungen in der Fachliteratur ein Ansatz von 300,- €/m²-BGF getroffen.

Die ermittelten Kennwerte sind nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 139,0.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist unbekannt – ursprünglich wurde es wohl als Stall errichtet und genutzt. Laut Bauakten wurde das Obergeschoss im Jahre 2004 zu Wohnzwecken umgebaut. Trotz dieser und einiger weiterer Modernisierungen weist das Gebäude augenscheinlich einen gewissen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf.

Unter Berücksichtigung des erkennbaren Bauzustandes wird daher von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 62,5 %.

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 6 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 9.000,- EUR.**

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 24

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen:

Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnteil (A)	Gewerbeteil (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	215 m ²	520 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)	139,0	139,0
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	652 €/m ²	300 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	906 €/m ²	417 €/m ²
Besondere Bauteile	0 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	194.850 €	216.840 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	80 J
Restnutzungsdauer (RND)	25 J	25 J
prozentual	62,5 %	62,5 %
Betrag	121.781 €	135.525 €
Zeitwert (incl. BNK)	73.069 €	81.315 €
Summe Gebäudezeitwerte		154.384 €
Summe Gebäudesachwert rd.		154.000 €
Außenanlagen (pauschal)		9.000 €
Bodenwert		18.000 €
Sachwert rd.:		<u>181.000 €</u>

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Für gemischt genutzte Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Daher wurden hilfsweise die für Einfamilienhäuser ermittelten Sachwertfaktoren herangezogen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 180.000,- EUR) und einem Bodenwertniveau von 24,- EUR/m² ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 0,65.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein übliches Einfamilienwohnhaus handelt. Durch die vorliegende Konstellation (gemischte Nutzung) wird der Kreis der Kaufinteressenten deutlich eingeschränkt. Aufgrund dessen wird ein reduzierter Marktanpassungsfaktor von 0,6 in Ansatz gebracht.

Der vorhandene Bauzustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze berücksichtigt. Ein darüber hinaus gehender Abzug ist nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	181.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,6
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>109.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **109.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks sowie der mir vorliegenden Unterlagen. Die Wertermittlung ist daher mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich nach der marktüblichen Rundung somit zu rd. **100.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Borgentreich-Großeneder, Hauptstraße 8" zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 - **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** - zu rd.

100.000,- EUR

(i. W.: einhunderttausend Euro)

Die vier Flurstücke 269, 268, 264 und 267 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der oben ermittelte Wert von 100.000,- EUR teilt sich entsprechend den Flurstücksgrößen sowie dem Anteil der Bebauung wie folgt auf:

Bewertungsobjekt	Größe	Wert
Flurstück 269	716 m ²	99.136,- EUR
Flurstück 268	13 m ²	312,- EUR
Flurstück 264	14 m ²	336,- EUR
Flurstück 267	9 m ²	216,- EUR
Summe	752 m²	rd. 100.000,- EUR

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Höxter, den 06. Oktober 2021

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Stadt Borgentreich
Flur 7

Gemarkung Großeneder
Flurstücke 264, 267, 268 und 269

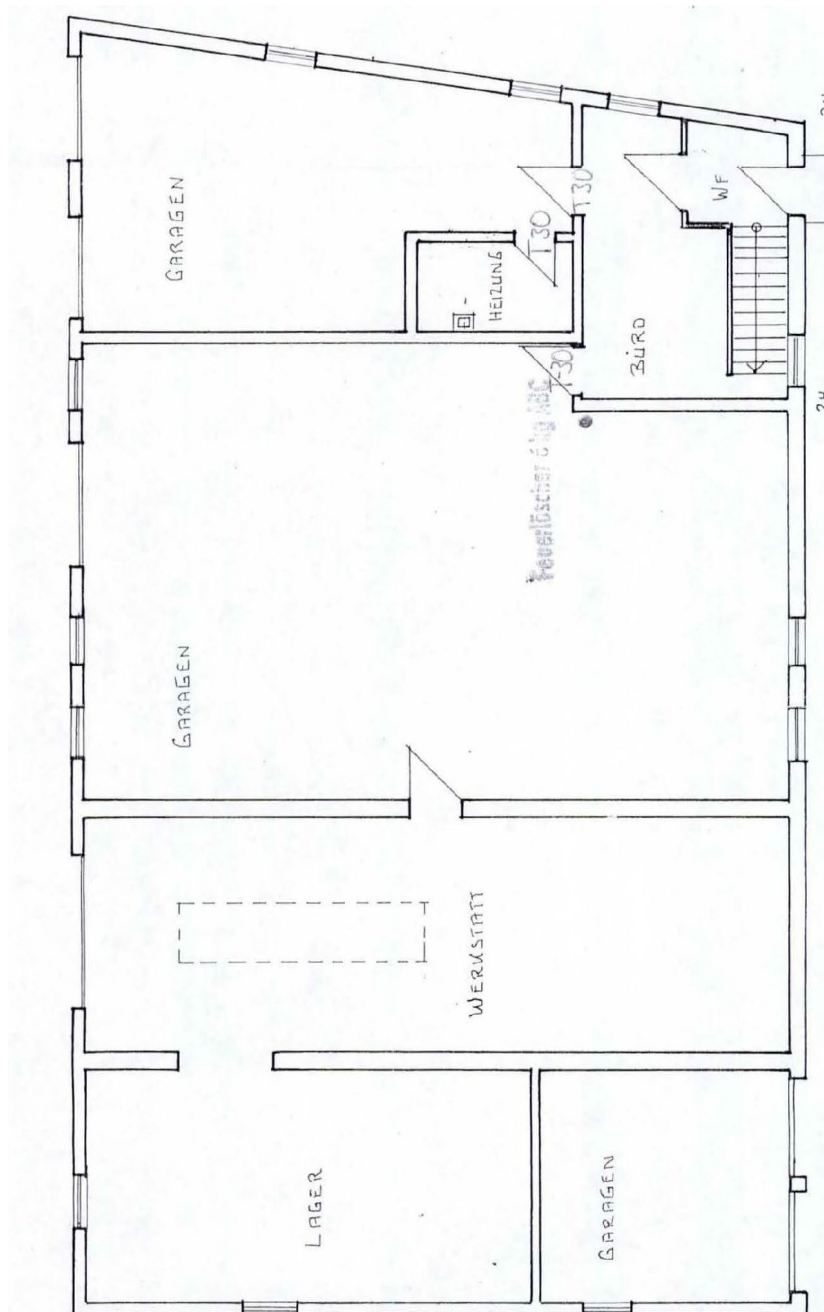
- In der Internet-Version nicht enthalten -

D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

Ob der dargestellte Grundriß der Örtlichkeit entspricht, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Eine örtliche Überprüfung der Zeichnungen konnte nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Zumindest der Eingangsbereich scheint abweichend von der Zeichnung umgesetzt worden zu sein.

Erdgeschoss:



IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

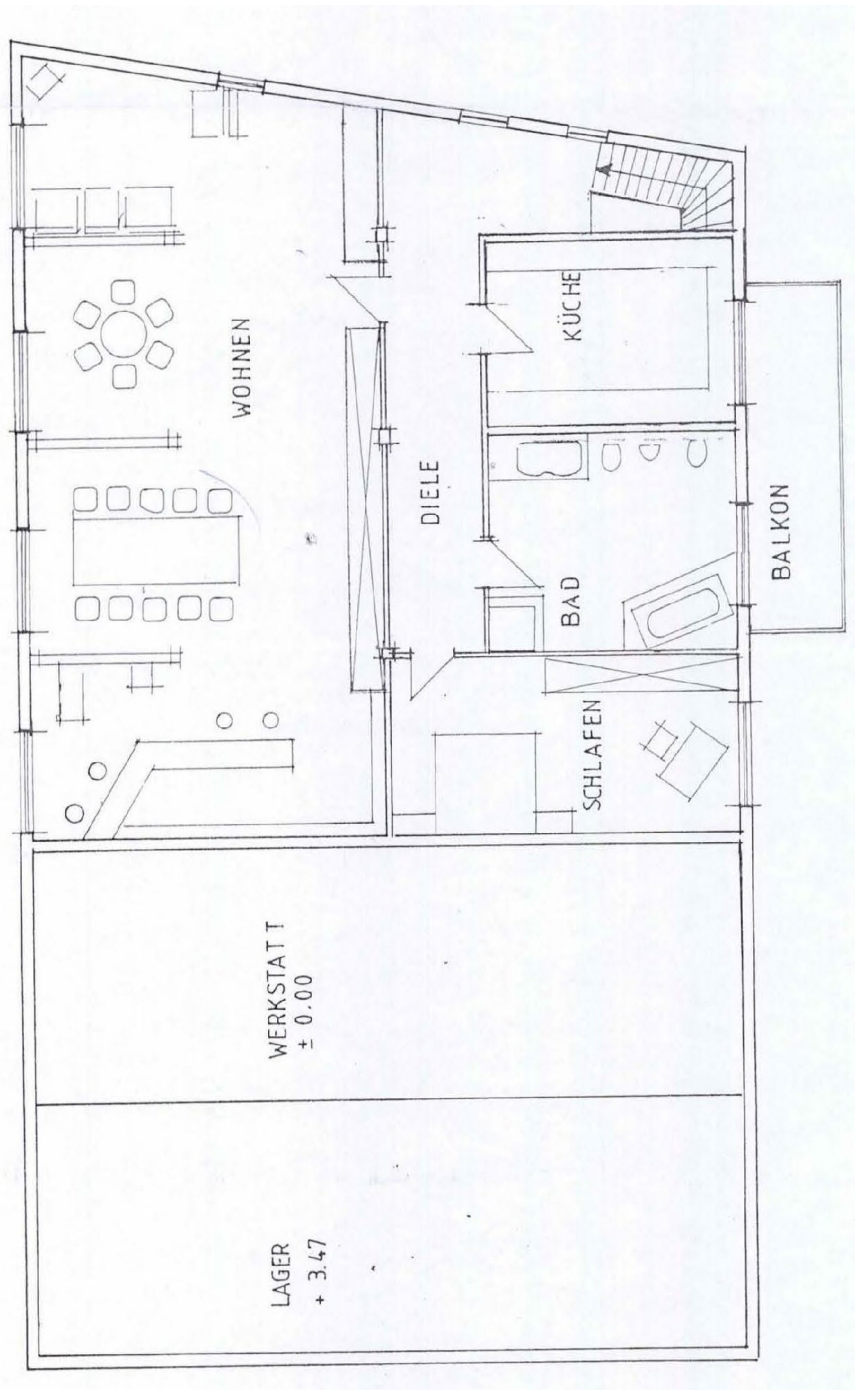
Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 30

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich

Obergeschoss:

Der in der Zeichnung dargestellte Balkon wurde bislang nicht realisiert. Daneben stimmt die Lage der Geschosstreppe nicht mit der Darstellung des Erdgeschosses überein.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten



Straßenseitige Ansicht von Norden

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 32

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 33

Objekt: Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung, Hauptstraße 8, Borgentreich



Rückwärtige Ansicht von Süden