

Dipl. – Ing. Stefanus Remmert

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

37671 Höxter
Marienstraße 1
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

Exposè zum **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Verkehrswertermittlung über das bebaute Grundstück

Geschäfts-Nr. 007 K 01/23
Gutachten-Nr. 24-0521

Gemarkung: Albaxen
Straße: Herrenhöfe 2
Ort: 37671 Höxter
Flur: 15
Flurstück: 590

Datum: 22.07.2024

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung



Arealgröße: 1.050 m²

Baujahr: 1956

Bebauung: Zweifamilienwohnhaus und Garage mit Geräteraum

Bewertungsstichtag: 11.07.2024

Ermittelter Verkehrswert:

215.000,00 €
(i. W. Zweihundertfünfzehntausend €)

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 2

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Eventuell vorhanden Schadstellen, die bei der Besichtigung beispielsweise durch Möbel oder Ähnliches verdeckt waren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

Grundstücksbeschreibung

Lage:	innerdörfliche Lage in einem Wohngebiet der Ortschaft Albaxen
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Arealgröße:	1.050 m ²
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	eingeschossiges Wohnhaus und nebenstehende Garage mit rückwärtigem Geräteraum
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser ähnlicher Bauweise und Baujahre
Erschließung:	über die Straße Herrenhöfe, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Eintragung vor
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 10.02.2023
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

Gebäudebeschreibungen

Wohnhaus

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 3

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß
Bruttogrundfläche:	rd. 255 m ² die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Hötter ermittelt
Wohnfläche:	Erdgeschoß: rd. 67 m ² Dachgeschoß: rd. 38 m ² die Angaben wurden den Berechnungen im vorliegenden Bauantrag entnommen
Baujahr:	1956
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt und gestrichen, Sockel abgesetzt
Hauszugang:	giebelseitiger Zugang mit vorgelagerter Treppe und Überdachung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Beheizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung:	über die Zentralheizung
Bau- und Unterhaltungszustand:	an der Fassade und der Hauseingangstreppe es liegt ein partieller Unterhaltungsbedarf vor, ansonsten sind nur geringe Mängel vorhanden
Neuerungen:	nach Angabe des Eigentümers wurde in den Jahren 2015 bis 2019 im Inneren eine Kernsanierung, bei der alle wesentlichen Ausstattungen erneuert wurden, ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der elektrischen Installationen einschließlich Vorrichtung für Photovoltaik und BUS-Installation für Heizungssteuerung und Jalousien - umfangreiche Netzwerkinstallationen sowie SAT- und Breitbandinstallationen - Vorbereitung einer Einbruchmeldeanlage - Erneuerung der gesamten Heizungsanlage einschließlich der Heizkörper und Leitungen - Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert - Austausch der Fenster - Dämmung der Dachschrägen und der Kehlbalkenlage mit zusätzlichem Schallschutz - neue Beplankung der Decken und Dachschrägen mit doppellagigen Gipskartonplatten - Neuerung der Bäder - Renovierung der Wandflächen - Dielenböden aufgearbeitet - Wasserinstallationen im Garten für Bewässerung und Pool - Abdichtung der Kelleraußenwände inklusive Hohlkehle und Noppenbahn

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 4

Sichtbare Mängel u.
Schäden:

- neue Drainage einschließlich Kontrollschächte
- neues Gartenhaus in Blockbohlenbauweise
- Spitzboden für späteren Ausbau vorgerichtet
- Garagenboden mit Spaltplatten gefliest
- einzelne Fehlstellen am Fassadenputz
- Feuchtstellen und Abplatzungen an der Hauseingangstreppe
- Dachrinnen teilweise erneuerungsbedürftig
- zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde die Geschoßstreppe überarbeitet, entsprechende Restarbeiten waren noch offen

Garage

Gebäudeart:	eingeschossig, ohne Keller, als direkter Anbau an die Nachbargarage
Bruttogrundfläche:	rd. 37 m ² die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Höxter ermittelt
Baujahr:	1956
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Bau- und Unterhaltungszustand:	an der Fassade liegt ein Unterhaltungsbedarf vor

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telefon
Befestigungen:	Garagenzufahrten gepflastert, Gartenwege und Terrasse mit Betonplatten befestigt, Aufstellfläche für einen Pool
Nebengebäude:	Gartenhütte mit Flachdach und überdachtem Freisitz in Holzbauweise
Begrünung:	großflächige Raseneinsaat und einige Ziersträucher

Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück innerhalb eines ruhige gelegenen Wohngebietes der Ortschaft Albaxen. Bezeichnend sind der regelmäßige, gestreckte Zuschnitt und die südwestliche Ausrichtung der Freifläche.

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 5

Das Wohngebäude wurde 1956 in massiver Bauweise errichtet und als Zweifamilienhaus konzipiert. Die Erfahrung zeigt, daß derartige Gebäude dieser Größe heutzutage oftmals als Einfamilienhäuser genutzt werden.

Die inneren Ausstattungen und die technischen Installationen sind zwischen 2015 und 2019 nahezu vollständig erneuert worden und entsprechen somit weitgehend den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Das Dach und die Fassade wurden nicht saniert. Während die Dachschräge und die oberste Decke nach Angabe des Eigentümers gedämmt wurden, ist die Fassade noch ungedämmt. Eine energetische Ertüchtigung in absehbarer Zeit erscheint ratsam. Auch die Nutzung fossiler Energieträger wird in den kommenden Jahren wahrscheinlich immer unwirtschaftlicher.

Bodenwert

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Hötter durchschnittlich 65,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 1.100 m² Größe und 40 m Tiefe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf das zu bewertende Grundstück zu, so daß der ausgewiesene Wert als marktgerechter Wert angesehen werden kann.

Beobachtungen des Marktgeschehens zeigen, daß Grundstücke mit einer Tiefe von mehr als 40 m zu deutlich geringeren Preisen gehandelt werden. Teilflächen ab dieser Tiefe werden als Hinterland bezeichnet wenn sie nicht rückwärtig erschlossen sind. Die Tiefe beträgt rd. 55 m. Bei einer Breite von durchschnittlich ca. 19 m und einer Tiefe von 40 m ist eine Größe von 760 m² als Vorderland zu errechnen. Für die verbleibende Hinterlandfläche von 290 m² mit einer Resttiefe von rd. 15 m ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient von 0,50 ausgewiesen worden.

Vorderlandanteil:

Bodenwert: $760,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{49.400,00 \text{ €}}$

Hinterlandanteil:

Bodenwert: $290,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \mathbf{8.859,50 \text{ €}}$

Gesamtbodenwert der Baulandfläche:

Bodenwert: $49.400,00 \text{ €} + 8.859,50 \text{ €} = \mathbf{58.259,50 \text{ €}}$
gerundet: $\mathbf{\underline{\underline{59.000,00 \text{ €}}}}$

Ermittlung der Sachwerte

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfaßt den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der Außenanlagen. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert am Bewertungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien herausgegeben Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (Juni 2024 = 181,2) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche den systemischen Herstellungswert des Gebäudes.

Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten liegen systemkonform unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausbaustandards für das Wohnhaus mit einer Bruttogrundfläche von rd. 255 m² in einer Höhe von 790,00 €/m².

Herstellungskosten: 255,00 m² x 790,00 €/m² x 1,812 = **365.027,40 €**

Garage

Für die Garagen werden die Kosten zur Herstellung in Höhe von rd. 550,00 €/m² kalkuliert. Die zugehörige Fläche wurde mit 37 m² ermittelt.

Herstellungskosten: 37,00 m² x 550,00 €/m² x 1,812 = **36.874,20 €**

Zusammenstellung der Normalherstellungskosten

	Kostenansatz
Wohnhaus:	365.027,40_€
Garage:	36.874,20_€
Insgesamt:	401.901,60 €

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 7

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

Das vorhandene Gebäude läßt sich am Bewertungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch das Alter und eine entsprechend lange Nutzung eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die Wertminderung wegen Alters wird durch die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und die daraus resultierende Restnutzungsdauer bestimmt. Ist die durch ordnungsgemäßen Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden, oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird also durch den Zeitraum bestimmt, in dem das zu bewertende Gebäude wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt für die Wertermittlung 80 Jahre. Das Gebäude wurde 1956 errichtet und ist zum Bewertungsstichtag 68 Jahre alt. Demnach liegt die verbleibende Restnutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei weiteren 12 Jahren.

Dieser Ansatz wird dem Gebäude nicht gerecht, da die ausgeführten Neuerungen zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen. Der Gutachterausschuß hat zur Bestimmung der verbleibenden Nutzungsdauer ein Punktesystem entwickelt, nach dem das Gebäude als „überwiegend modernisiert“ einzustufen ist. Bei der erreichten Punktezah von 11 ist der Tabelle im Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung des Gebäudealters eine modifizierte Restnutzungsdauer von weiteren 41 Jahren zu entnehmen. Bei linearer Abschreibung liegt die Alterswertminderung dann bei 49%. Um den neuen Ausstattungen im Garagengebäude gerecht zu werden, wird für beide Gebäude ein einheitlicher Ansatz zur Altersminderung angenommen.

Altersminderung:	0,49 x	401.901,60 € =	196.931,78 €
verbleiben:	401.901,60 € -	196.931,78 € =	204.969,82 €
gerundet:			<u>205.000,00 €</u>

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen sowie besondere Gartenanlagen. Ebenso werden hier die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen in die Bewertung einbezogen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und in wieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht. Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke hat sich die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, da auf diesem Wege ein hinreichend genauer Wert ermittelt werden kann und der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall oder Zerstörung durch mechanische, chemische oder witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 9

dieser Faktor ohne die Minderung aufgrund der Baulast mit einen Wert von rd. 0,77 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Abschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert und deckt sich im Ergebnis mit den Erfahrungen des Gutachters.

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung werden erwartbare Betriebskosten und erforderliche Investitionen zur energetischen Ertüchtigung zunehmend stärker in die Kaufpreisfindung eingebunden. Um einen nachhaltigen Standard zu erreichen sind in absehbarer Zeit zusätzliche Investitionen notwendig. Diese Tendenz ist bereits in die Auswertungen der Statistik eingeflossen, und es gibt keinen aktuellen Anlaß, diesen Effekt darüber hinaus zu berücksichtigen.

Die Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase mit einer sehr hohen Nachfrage sind in die Auswertungen der Gutachterausschüsse bereits eingegangen. Es waren auch Entwicklungen zu beobachten, die darüber hinaus eine Wertanhebung begründen konnten. Aktuell hat ein Rückgang dieser Entwicklung aufgrund der steigenden Kapitalzinsen und rückläufiger Wirtschaftsentwicklung bei hohen Preisen eingesetzt. Deshalb ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage an Gebrauchtimmobilien weiterhin hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf intakter Altimmobilien.

Die umfangreichen Modernisierungen sind im entsprechenden Ausstattungsstandard der Herstellungskosten und der verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt worden.

Nach Abwägung dieser teilweise gegenläufig wirkenden Rahmenbedingungen wird die Gesamtauswirkung als weitgehend wertneutral eingeschätzt und der errechnete Sachwert als marktgerechter Verkehrswert ausgewiesen.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück Herrenhöfe 2 in Albaxen den abgerundeten Sachwert in Höhe von

gerundet 215.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Zweihundertfünfzehntausend €)

Höxter, den 22.07.2024

Der Sachverständige