



Internet-Exposé

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1132-0922-LK)



für das

mit einem Einfamilienhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Westerbrink 13
in 32312 Lübbecke

*Die vorliegende Internet-Version enthält lediglich die beschreibenden Gutachtenelemente
sowie Zeichnungen und Fotos. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung
in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lübbecke (05741/3451-16) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Lübbecke
Geschäftszeichen **007 K 002/22**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 12.10.2022

rd. 110.000,00 €

in Worten

(Einhundertzehntausend 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 Anlagen	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	11
4.4 Bauweise und Ausstattung (gemäß Bauunterlagen und soweit erkennbar)	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2022 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	*
7.5 Marktanpassung	*
8. Alternativbewertung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	15
Anlagen im Originalgutachten	16
Literaturverzeichnis	

Erläuterung: * lediglich in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz des Amtsgerichts Lübbecke vom 22.09.2022 - ihr zugestellt am 27.09.2022 - beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Eilhausen
Flur: 3
Flurstück: 105/04
Größe: 1.104 m²
Postalische Anschrift: Westerbrink 13
32312 Lübbecke - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Bewertungsstichtag: 12.10.2022
Qualitätsstichtag: 12.10.2022 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 12.10.2022

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt
24	Seiten
4	Anlagen
6	Zeichnungen
4	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1132-0922-LK).

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 und Informationen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Für das Grundstück wurde bereits im Jahr 2013 im gerichtlichen Auftrag ein Wertgutachten erstellt. Die seinerzeit eingeholten Behördenauskünfte und Kenntnisse werden im Weiteren ebenfalls herangezogen.

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 27.09.2022
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 05.10.2022
- Mündliche Auskunft der Stadtverwaltung von Lübbecke vom 28.09.2022
- Altlastenauskunft des Kreisumweltamtes vom 22.04.2013
- Baulastenauskunft der Stadtverwaltung vom 22.04.2013
- Aktueller Grundbuchauszug vom 22.09.2022
- Bauamtsakten der Stadt Lübbecke für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 und Grundstücksmarktbericht 2022)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 12.10.2022, festgesetzt.

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

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

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

„Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 34.000 EUR bis 850.000 EUR. Vermehrt wurden auch freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 450.000 EUR gehandelt. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2021 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen erneut über dem Niveau des Vorjahres. (...)

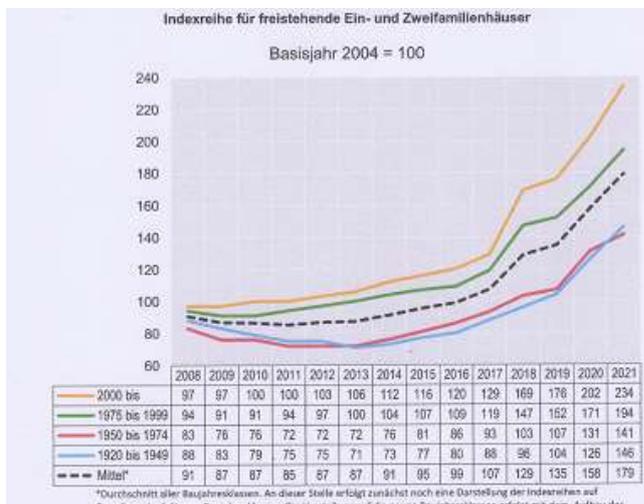
Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. Baujahre typisch sind. Hierbei handelt es sich um rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben.“

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtkaufpreis in Euro nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	410.000	330.000	285.000	220.000	200.000
Espelkamp	405.000	310.000	280.000	215.000	-
Hille	-	320.000	275.000	185.000	165.000
Hüllhorst	-	310.000	280.000	220.000	-
Lübbecke	-	325.000	270.000	215.000	195.000
Petershagen	-	275.000	255.000	185.000	165.000
Porta Westfalica	-	315.000	270.000	200.000	155.000
Pr. Oldendorf	-	310.000	255.000	205.000	-
Rahden	-	325.000	270.000	210.000	-
Sternwede	-	285.000	255.000	180.000	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	380.000	310.000	265.000	205.000	175.000

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52 und 55

„Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen über dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt. Nur für Objekte älter als 70 Jahre mit ursprünglicher Bausubstanz und einem sehr hohen Sanierungsbedarf bestand eine geringe Nachfrage. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozent gestiegen.“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 56

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Lübbecke
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von Lübbecke:	136 A
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Eilhausen
Flur:	3
Flurstück:	105/4
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Westerbrink 13
Größe des Grundstücks:	1.104 m ²
Eigentümer:	wohnhaft:

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Gemeinde/Stadt:	Lübbecke	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Eilhausen	
Postalische Anschrift:	Westerbrink 13 in 32312 Lübbecke	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet in dem Stadtteil Eilhausen, welcher zum Stadtgebiet von Lübbecke zählt.

Die Stadt Lübbecke, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat insgesamt ca. 28.000 Einwohner und verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Ortsteil Eilhausen liegt mit rd. 760 Einwohnern ca. 3,5 km östlich vom Lübbeckener Stadtzentrum und ist eher dörflich geprägt. Das Stadtteilzentrum von Eilhausen liegt in ca. einem Kilometer Entfernung von dem Grundstück; die Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind somit in der Nähe vorhanden.

Die Anbindung von Lübbecke an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 239 (Diepholz – Herford), die B 65 (Minden-Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen-Amsterdam) und die A 2 (Hannover-Dortmund) - ist als relativ gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

Lübbecke verfügt über einen Bahnhof sowie über einen zentralen Busbahnhof mit gut ausgebautem Busnetz und ist damit gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) angebunden.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstücks an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof von Lübbecke ist mittels Bus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 300 m fußläufiger Entfernung an der *Nettelstedter Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet südlich der Bundesstraße B 65 am nördlichen Hang des Wiehengebirges. Es liegt westlich an der Straße *Westerbrink*, welche als schmale Anliegerstraße mit einem einseitig gepflasterten Gehweg innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) erstellt wurde. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Anpflanzungen - außer denen in den anliegenden Gärten - sind nicht angelegt.

Das Parken ist aufgrund der relativen Enge der Fahrbahn lediglich bedingt am Straßenrand möglich. Theoretisch stehen auf der Hoffläche des Bewertungsobjektes Flächen zum Anstellen von Pkw zur Verfügung, diese sind derzeit jedoch durch Efeu, Wildkräuter und Gestrüpp stark überwachsen.

Die unmittelbare Nähe des Bewertungsgrundstücks ist durch Wohnhäuser in überwiegend ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise geprägt. In der weiteren Umgebung liegen im Westen mehrere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie - im Süden - das Wiehengebirge mit Wanderwegen zur Naherholung.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 52 m und einer mittleren Tiefe von ca. 21 m regelmäßig geschnitten; die Grenzverläufe sind überwiegend gradlinig (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Der Geländeverlauf des Grundstücks folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher am Nordhang des Wiehengebirges mit einem leichten Gefälle in nördlicher Richtung gekennzeichnet ist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstückes nach der Innenbereichssatzung Nr. 3, welche die Bebaubarkeit gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt.

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 Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (Wasserschutzzone 3a), ein Werteinfluss für das Wohnbaugrundstück ergibt sich hieraus jedoch nicht. 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 besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht. 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

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Bewertungsgrundstück im Wasserbuch 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

Lt. Angabe der Kreisverwaltung bestehen für das Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 1:

„Die Verpflichtung, die Wittelsbach-Leitung in der aus der Karte und der im Rezeß erfolgten Beschreibung sich ergebenden Lage in den Grundstücken zu dulden und deren Betreten zu Gunsten der Teilnahmeberechtigten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen (...) von Eilhausen, zur Ausbesserung der Leitung gegen Ersatz des hierbei verursachten Schadens zu gestatten. Eingetragen unter Bezugnahme auf §§ 12 und 18 des am 22. Juni 1911 bestätigten Rezesses von Gehlenbeck-Eilhausen-Nettelstedt am 7. August 1912 und hierher übertragen am 10. Juni 1980.“

Die Eintragung bezieht sich auf einen Rezeß, der im Jahr 1911 geschlossen wurde. Nach Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt der Stadt wurde festgestellt, dass quer über die nördliche Grundstücksfläche die oben beschriebene Leitung verläuft. Ob und inwieweit diese noch vorhanden ist bzw. noch in Gebrauch ist, konnte nicht geklärt werden. Anhand von Karten konnte festgestellt werden, dass die Leitung in der ursprünglichen Lage unter diversen Häusern hindurch verläuft. Es wird daher von der Annahme ausgegangen, dass entweder die Leitung in der ursprünglichen Form nicht mehr existiert bzw. verlegt worden sein muss. Sollte die Leitung noch existieren, könnte eine Verlegung aufgrund des § 1090 in Verbindung mit dem § 1023 BGB verlangt werden, so dass der ggf. vorhandene Einfluss auf die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstück minimal wäre. Ein gesonderter Werteeinfluss auf den Verkehrswert wird daher nicht unterstellt.

Lfd. Nr. 3:

„Es ist die Nacherbschaft nach (...) angeordnet. (...) Von Amtswegen eingetragen am 1. Februar 1993.“

Lfd. Nr. 4:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 007 K 002/22).
Eingetragen am 15.02.2022.“*

Der Nacherbschaftsregelung sowie dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Ermittlung 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 *Westerbrink* ist befestigt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge für den Kanal sind nach Angabe der Stadt für eine Fläche von 700 m² abgegolten, für die restliche Grundstücksfläche fallen bei einer Neubebauung Kanalanschlusskosten in Höhe von derzeit rd. 5,50 €/m² an.

In Bezug auf die Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB ist die Straße *Westerbrink* nach Angabe der Stadt als sogenannte Altstraße abgerechnet. Bei einem Ausbau würden die Bestimmungen des KAG gelten.

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

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

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 ggf. in dem Gebäude vorhandene Wohnmobiliar einschließlich Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 12.10.2022 zwischen 9:00 Uhr und 9:15 Uhr statt. Anwesend war hierbei allein die Sachverständige. Der Eigentümer erschien – ohne vorherige Mitteilung – nicht zu dem Termin, so dass lediglich eine Begehung des Grundstücks und eine Besichtigung der Bebauung von außen erfolgen konnte.

Auch bei den angesetzten Ortsterminen im Verfahren aus dem Jahr 2013 wurde seitens des Eigentümers keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass sich die beschreibenden Teile – soweit möglich – auf die Bauakte und die von außen erkennbaren Punkte stützen. Augenscheinlich stehen die Gebäude seit der letzten Besichtigung im Jahr 2013 weiterhin leer.

Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung kein Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlages bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau, eine überlange Grenzbebauung oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Geräte, Maschinen, lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, waren nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befindet sich weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass keine Miet- oder Pachtverträge bestehen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich augenscheinlich um ein Einfamilienhaus sowie um ein Garagengebäude. Die Bebauung ist offensichtlich seit geraumer Zeit unbewohnt.

Gemäß den Unterlagen ist das Wohnhaus voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden, die Fassaden sind verputzt.

Der Zuschnitt und die Grundrissaufteilung sind im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen; inwieweit diese mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Laut Bauakte ist der Neubau des Wohnhaus mit Bauschein G 137/49 im November 1949 als Siedlungshaus behördlicherseits genehmigt worden. Ein Rohbauabnahmeschein lag den Akten nicht bei, es ist jedoch von der Annahme auszugehen, dass mit der Genehmigung auch mit der Baumaßnahme begonnen wurde und somit etwa das Jahr 1950 als Ursprungsbaujahr herangezogen werden kann. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 72 Jahre alt.

Der ca. im Jahr 1958 angebaute kleine Windfang bildet mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche Einheit und somit eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft. Die Gebäudeteile werden gemeinschaftlich bewertet.

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 scheinen an dem Gebäude in den letzten Jahren keinerlei Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden zu sein. Auch der Erhaltungsaufwand (Reparaturen, wenn nötig) scheint nicht betrieben worden zu sein. Das Gebäude macht einen stark vernachlässigten Eindruck.

Bei einem Alter von rd. 72 Jahren wäre eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 8 Jahren in Ansatz zu bringen. Aufgrund des augenscheinlich desolaten Zustandes, wird für die Bestimmung des verbleibenden Substanzwertes die rechnerische Restnutzungsdauer auf 5 Jahre abgerundet, so dass dem Gebäude ein fiktives Baujahr von ca. 1947 zuzuschreiben ist.

Das Garagengebäude, welches über eine Gartenmauer mit Durchgangstür mit dem Wohnhaus verbunden ist, ist nicht unterkellert und ebenfalls in Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung versehen; die Fassaden sind verputzt. Die Garage ist mit zwei Metallschwingtoren verschlossen.

Gemäß den Bauunterlagen ist die Garage im Jahr 1968 (Bauschein 127/68) errichtet worden und augenscheinlich seither nicht modernisiert worden.

Der Wert der Garage wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in Ansatz gebracht.

4.4 Bauweise und Ausstattung (gemäß Bauunterlagen und soweit erkennbar)

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohnhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Wahrscheinlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit einseitiger Schleppdachgaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppen:	Unbekannt

◆ Ausbau

Fenster:	Soweit erkennbar: Kunststoffelemente mit Doppelverglasung, augenscheinlich Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Aluminiumelement mit Glasausschnitt (einfachverglast)
Innentüren:	Unbekannt
Wandbehandlungen:	Unbekannt
Deckenbehandlungen:	Unbekannt
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gemäß Baubeschreibung: Gaszentralheizung aus ca. 1980, (Zustand unbekannt) Warmwasserbereitung unbekannt
Elektroinstallationen:	Unterstellte einfache Ausstattung mit Brennstellen und Steckdosen
Belichtung und Belüftung:	Unterstellte normale Ausstattung, natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Lt. Zeichnung zum Teil unzweckmäßig, da gefangene Räume vorhanden
Ausstattung der Nassräume:	Unbekannt
Besondere Bauteile:	Dachgaube zum Westen

Die Bebauung war zum Teil zugewachsen und konnte mit nicht in allen Bereichen besichtigt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen.

Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

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

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

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

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Strom-, Gas- und wahrscheinlich Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung, unter dem Wildwuchs kaum mehr erkennbar
Terrasse:	Plattenbelag, unter dem Wildwuchs kaum mehr erkennbar
Einfriedung:	Maschendrahtzaun und Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Nicht mehr erkennbar, Wildwuchs, Strauchwerk
Sonstige Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Ohne Anwesenheit des Eigentümers und ohne Innenbesichtigung konnten keine genauen Einzelheiten geklärt werden. Dem äußeren Anschein nach zu urteilen, sind allerdings in den letzten Jahrzehnten keine Modernisierungen vorgenommen worden.

Schäden

Ohne Innenbesichtigung konnten hier ebenfalls keine Einzelheiten geklärt werden. Die Bebauung ist teilweise mit Efeu zugewachsen.

Die Holzkonstruktion des kleinen Vordaches ist marode geworden und in Teilen abgebrochen, inwieweit Wasser durch das defekte Flachdach eingedrungen sein könnte, ist unbekannt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als normal bis gut einzustufen; eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal einzustufen.

Die Außenanlagen auf dem **Grundstück** befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Eine gärtnerische Anlage ist nicht mehr erkennbar. Teilweise sind Bäume abgestorben und vertrocknet. Ein Begehen des Grundstücks war kaum möglich.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung - den Bauakten und dem optischen Feststellungen nach - überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2 - gemäß den Tabellen der Sachwertrichtlinie. Der Zustand der Bausubstanz konnte nicht begutachtet werden.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass die Wohnräume stark renovierungsbedürftig sind. Die energetische Ausstattung ist als deutlich unterdurchschnittlich anzunehmen, da augenscheinlich seit der Errichtung lediglich die Fenster ausgetauscht wurden, wobei dies wahrscheinlich bereits in den 1980er Jahren erfolgt ist.

Ein verständiger Erwerber wird hier die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in seine Kaufpreisberechnung einkalkulieren bzw. wahrscheinlich eher die Freilegung des Grundstücks in Erwägung ziehen.

4.7 Bauzahlen

Inwieweit die beigelegten Zeichnungen mit der tatsächlichen Grundrissituation übereinstimmen, konnte nicht geklärt werden.

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.	7,800 m	x	ca.	10,800 m	rd.	84,24 m ²	
Erdgeschoss	ca.	7,800 m	x	ca.	10,800 m	rd.	84,24 m ²	
Dachgeschoss	ca.	7,800 m	x	ca.	10,800 m	rd.	84,24 m ²	
						rd.	<u>252,72 m²</u>	rd. 253,00 m²

Garagengebäude

Erdgeschoss	ca.	5,990 m	x	ca.	7,990 m	rd.	47,86 m ²	
Dachgeschoss	ca.	5,990 m	x	ca.	7,990 m	rd.	47,86 m ²	
						rd.	<u>95,72 m²</u>	rd. 96,00 m²

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 im Originalgutachten) rd. 126.700,00 €

Der Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8 im Originalgutachten) rd. 93.700,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhausgrundstücke werden in der Regel zur Eigennutzung erworben, so dass der Sachwert ausschlaggebend ist. Im vorliegenden Fall kann das Gebäude wahrscheinlich nicht ohne größeren baulichen und finanziellen Aufwand bewohnt werden; die wirtschaftliche Überlegung legt daher die Freilegung nahe. Der Substanzwert und die Freilegung werden daher gleich gewichtet:

rd. $126.700,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} + 93.700,00 \text{ €} \times \frac{1}{2}$ rd. 110.200,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Westerbrink 13
in 32312 Lübbecke

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

mit **rd. 110.000,00 €**
in Worten (Einhundertzehntausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **12.10.2022** 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 27. Oktober 2022

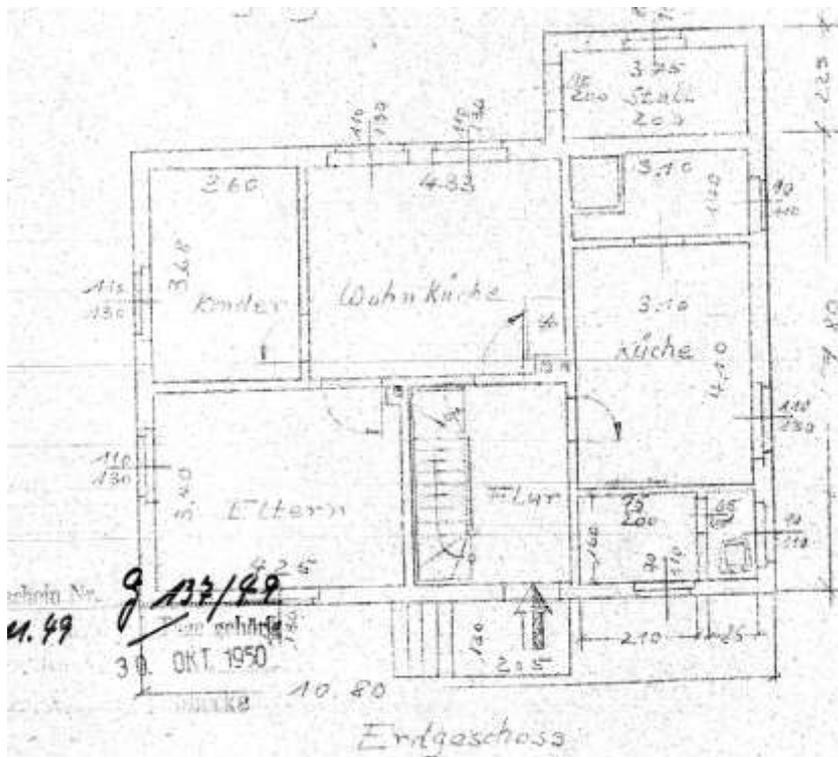
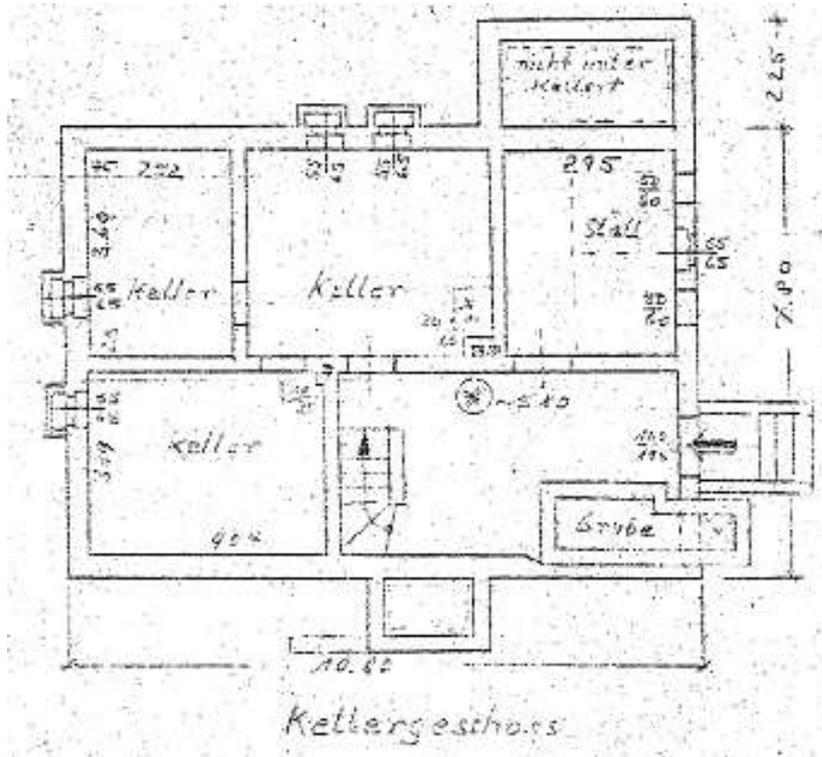
Anlagen im Originalgutachten

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

Zeichnungen

Fotos

Bauzeichnungen



Nord-Ostansicht



Hauseingangsbereich mit dem maroden Vordach



Westfassade zum Garten



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 19.07.2021 (BGBl. 2021 I S. 2850)
- 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: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001