

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage | Falkenweg 8 | 48496 Hopsten



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten ist ein Ausdruck dieses Datensatzes und unterscheidet sich nur durch das Deckblatt.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 0049 54 51/ 9260) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ibbenbüren einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrucke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann. Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage
bebaute Grundstück in
48496 Hopsten, Falkenweg 8.



Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks wurde
zum Wertermittlungstichtag
04.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

265.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 56 Seiten.

RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I, Nr. 6)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 321, S. 4798)
GBO	Grundbuchordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966, 1968)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)
WoFlV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BetrKV:	Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
GEG	Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden Das GEG ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten.
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist", zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungen-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [6] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu aufgearbeitete Auflage 2022
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 24. Auflage 2020/21
- [9] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [10] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - Bischoff, Mediengruppe Oberfranken, 133. Ausgabe 3/2021
- [11] Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Kreis Steinfurt
»AGVGA.NRW: Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftzinssätze und der Sachwertfaktoren, Dezember 2023«

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
Nfl	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.3	Privatrechtliche Situation	11
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	13
3.2	Nebengebäude „Garage“	25
3.3	Außenanlagen	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
4.1	Bodenwertermittlung	30
4.2	Sachwertermittlung	32
4.3	Vergleichswertermittlung	40
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
4.5	Verkehrswert.....	44
5	Urheberschutz und Haftung.....	45
6	Verzeichnis der Anlagen	45

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48496 Hopsten, Falkenweg 8
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Halverde, Blatt 333 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Halverde, Flur 4, Flurstück 518, Größe 717 m²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren
Aktenzeichen des Auftraggebers:	007 K 014/23

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Ibbenbüren vom 27.02.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden. Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	04.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen insgesamt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin nebst Lebensgefährte der Sachverständige nebst zwei Mitarbeitern
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: ☐ Grundbuchauszug vom 29.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: ☐ Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 ☐ schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 18.03.2024 ☐ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Steinfurt) vom 14.03.2024 ☐ Auskunft aus der Denkmalliste der Gemeinde Hopsten (13.03.2024) ☐ Angaben zur planungsrechtlichen Situation (13.03.2024) ☐ schriftl. Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation vom 25.03.2024 ☐ Bauakte ☐ Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

Von der Eigentümerin am 21.04.2024 zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 07.03.2023

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnung der BGF und Überprüfung der Wohnflächenberechnung
- Protokollierung während des Ortstermins
- Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Überdachung:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde eine Überdachung unmittelbar vor der Garage errichtet. Aufgrund der Gebäudelänge der Garage von rd. 9 m ist eine weitere Grenzbebauung nicht möglich (§ 6 BauO NW). Eine Baulast, die die öffentlich-rechtliche Verpflichtung wie den „Nachweis der erforderlichen Abstandsfläche“ übernimmt, liegt nicht vor. In der nachfolgenden Wertermittlung findet die Überdachung keine Berücksichtigung, da der aktuelle Restwert und die ggf. seitens der Gemeinde Hopsten geforderten Aufwendungen für einen Rückbau sich weitestgehend gegeneinander aufheben.

Überbau:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze überragt die Außenwand der Garage die Grenze zum Nachbarn (Flurstück 526). Nach Aufriss aus den Vermessungsunterlagen NRW ist eine Fläche von rd. 2,40 m² durch die Garage überbaut (0,23 m bzw. 0,30 m x Länge von 9,00 m). Der Eigentümerin, die das Bewertungsobjekt 2017 erworben hat, liegen keine Kenntnisse dazu vor, weder zum Ist-Zustand noch ob bei Errichtung der Garage eine Vereinbarung mit dem Grundstücksnachbarn getroffen wurde (z.B. Zahlung einer Geldrente). Da dem Unterzeichner keine weiteren Angaben zum Überbau vorliegen wird auf die gesetzliche Duldungspflicht verwiesen, siehe § 912 BGB „Überbau, Duldungspflicht“:

»Hat der Eigentümer eines Grundstücks [...] über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.«

Berechnung der Höhe der Rente:

BRW 1996 (Zeitpunkt des Überbaus) = 22 DM/m² $\triangleq$ rd. 11 €/m²

überbaute Fläche = rd. 2,40 m²

= Bodenwert der überbauten Fläche (1996) = 26,40 €

= rd. 0,80 €/Jahr (unterstellter Zinssatz von 3%)

Die zu zahlenden Geldrente schwindet im Rundungsbereich des geschätzten Verkehrswertes und wird daher nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

Tierhaltung:

Während des Ortstermins wurde im gesamten Kellergeschoss erheblicher Tiergeruch festgestellt. Lt. Angabe der Eigentümerin werden dort Katzen gehalten.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreis Steinfurt: 456.464
Stand: 31.12.2022	Gemeinde Hopsten: 7.789
Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Ressourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf	Ortsteil Halverde: rd. 1.100
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 183 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 30 – Hörstel (ca. 21 km entfernt) Bundesstraßen: 70 (ca. 23 km entfernt) 218 (ca. 15 km entfernt) Bahnhof „Ibbenbüren-Esch“: ca. 17 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 53 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Hopsten beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Bankfiliale sowie Allgemeinmediziner sind im Ortskern von Hopsten vorhanden. Ein Dorfladen, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule stehen in Halverde im Umkreis von rd. 1 km zur Verfügung. Weiterführende Schulen werden in den benachbarten Ortschaften mittels Schulbusverkehr erreicht. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Hauptstraße (Haltestelle „Kiebitzweg“) in ca. 300 m Entfernung (Linie 126, 127, 297, T27).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine Wesentlichen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Anliegerstraße (verkehrsberuhigt, Spielstraße)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: nicht vorhanden Parkbuchten: vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses einseitige Grenzbebauung der Garage, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Einfriedung:	Straßenseitig (Eckgrundstück) ist das Bewertungsgrundstück mittels niedriger Mauer (Verblendstein) eingefriedet. Der hintere Gartenteilbereich ist umlaufend durch heimische Gehölze eingefasst.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Halverde, Blatt 333 sind folgende Eintragungen vorhanden: <u>lfd. Nr. 1:</u> gelöscht <u>lfd. Nr. 2:</u> <i>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 14/23). Eingetragen am 18.12.2023.«</i>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
Denkmalschutz:	Lt. schriftlicher Auskunft ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Hopsten aufgeführt.

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.												
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 39 „Von Flach III“ folgende Festsetzungen: <table><tr><td>WA</td><td>= allg. Wohngebiet</td></tr><tr><td>I</td><td>= Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</td></tr><tr><td>o</td><td>= offene Bauweise</td></tr><tr><td>0,4</td><td>= GRZ (Grundflächenzahl)</td></tr><tr><td>0,5</td><td>= GFZ (Geschossflächenzahl)</td></tr><tr><td>35°-45°</td><td>= Dachneigung</td></tr></table> Weitere Besonderheiten (z.B. Angaben zu Außenwandflächen oder Traufhöhe etc.) können beim zuständigen Bauplanungsamt der Gemeinde Hopsten angefordert werden.	WA	= allg. Wohngebiet	I	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	o	= offene Bauweise	0,4	= GRZ (Grundflächenzahl)	0,5	= GFZ (Geschossflächenzahl)	35°-45°	= Dachneigung
WA	= allg. Wohngebiet												
I	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze												
o	= offene Bauweise												
0,4	= GRZ (Grundflächenzahl)												
0,5	= GFZ (Geschossflächenzahl)												
35°-45°	= Dachneigung												

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität: <i>Wohnhaus und Garage</i>	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Festgestellte Abweichungen: - Das Wohnhaus wurde entgegen der Bauzeichnung vollunterkellert. - Die Garage wurde auf einer Länge von rd. 9 m errichtet. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
---	--

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Schreiben der Gemeinde Hopsten vom 25.03.2024: »Die Erschließungsbeiträge für das Grundstück Falkenweg 8 wurden gezahlt.«

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	Das Wohnhaus wird am Wertermittlungstichtag von der Eigentümerin nebst Familienangehörigen bewohnt.
--------------------	---

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Teilnehmer im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Hinweis:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 GEBÄUDE „EINFAMILIENHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
Wohnfläche:	rd. 125 m ² , siehe PROLOG, Seite 3
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	1996
Modernisierung:	2020 Einbau eines neuen Heizkessels Austausch der Innentüren und Bodenbeläge im Dachgeschoss
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stb.- Bodenplatte
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	zweischaliges Mauerwerk, d = 39 cm
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Mauerwerk

Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Keller- und Erdgeschoss:</u> Stahlbeton
	<u>Dachgeschoss:</u> Kehlbalkenlage (Holzbalken)
Treppen:	<u>Kellergeschosstreppe:</u> offene Holzwangentreppe
	<u>Erdgeschosstreppe:</u> Stb.-Treppe, viertelgewandelt Tritt- und Setzstufen: Kunststein Geländer und Handlauf: nicht vorhanden
	<u>Treppe zum Spitzboden:</u> Bodeneinschubleiter
Haupteingang:	zweiteilige Kunststoffrahmentür (braun) Flügeltür und feststehendes Seitenelement: insgesamt Glasfüllung (klar) mit Sprossen
Nebeneingang:	Metalltür (Verbindungstür zur Garage)
Fenster:	Kunststoff (braun) mit Isolierverglasung und Sprossen (innenliegend) bodentiefe Fensterelemente im DG mit Geländer (Holz) Rollläden
-bänke:	außen: Rollschicht (Verblendstein)
Dachkonstruktion:	Satteldach (Krüppelwalm) mit Dachaufbau (straßenseitig)
-eindeckung:	Betondachstein (anthrazit)
	<u>Dachüberstände (Traufe und Ortgang):</u> waagerechte Holzverkleidung
	<u>Dachaufbau (Dreiecksgaube):</u> Holzverkleidung und Schindeln (Eternit, braun)
	<u>Schornstein:</u> Verblendmauerwerk
-entwässerung:	Dachrinne und Fallrohr: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	<u>innen:</u> baujahrestypische Ausstattung: je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe Schlafraum im DG: Einbaustrahler je Raum überwiegend mehrere Steckdosen

	<u>außen:</u> Wandauslass (Hauseingangstür und Terrasse)
Heizung: <i>gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 07.03.2023</i>	Gaszentralheizung (Standort: KG) Fabrikat WOLF, CGS-2-20 Baujahr 2020 Nennwärmeleistung: 20 kW
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile:	□ Dachaufbau (Dreieck straßenseitig) □ Balkon (tlw. bereits in der BGF berücksichtigt)
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen erkennbar

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A1 Zustand der Dachüberstände (Ortgang)



A2 Zustand der Dachüberstände (Traufe)



A3 Zustand der Dachüberstände an der Gaube

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A4 Zustand des Balkons | Absturzsicherung fehlt



A5 Zustand des Balkons | Fliesenbelag abgängig



A6 Zustand des Balkons | Rissbildung im Fliesenbelag (Moosbewuchs)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A7 Gebäudetrennfuge zwischen Garage & Wohnhaus nicht verfüllt



A8 Fugen zwischen Blendrahmen und Fensterleibung nicht fachgerecht ausgeführt



A9 Zustand der Eingangsstufe

RAUMAUFTEILUNG

Kellergeschoss: <i>lichte Raumhöhe = rd. 2,10 m</i>	Waschkeller, Hobbyraum, 2 Kellerräume und Flur
Erdgeschoss: <i>lichte Raumhöhe = rd. 2,48 m</i>	Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele Gäste-WC, Terrasse
Dachgeschoss:	4 Schlafzimmer, Flur und WC (innenliegend)
Wohnfläche insgesamt:	rd. 125 m², siehe PROLOG, Seite 3

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:	<u>Kellergeschoss:</u> überwiegend gefliest (in Eigenleistung verlegt) ein Raum: Laminat <u>Erdgeschoss:</u> insgesamt gefliest (beige bzw. grau marmoriert, Ursprungsjahr) <u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Laminat WC: Fliesen wie im EG
Wandbekleidungen:	<u>Kellergeschoss:</u> tlw. Putz mit Anstrich tlw. Verkleidung (Holzwerkstoff, Buche- und Esche-Optik) <u>Erdgeschoss:</u> Diele: Putz mit Effektfarbe Wohn-/Esszimmer und Küche: Tapete Bad: Fliesen (grau marmoriert, raumhoch) Gäste-WC: Fliesen (grau marmoriert, h = ca. 1,80 m) <u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Tapete WC: Fliesen (grau marmoriert, h = ca. 1,80 m)
Deckenverkleidung:	<u>Kellergeschoss:</u> tlw. Verkleidung (Holzwerkstoff, Buche- und Esche-Optik) tlw. Anstrich <u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Tapete Bad: Verkleidung (Holzwerkstoff, weiß) <u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Verkleidung (Holzwerkstoff, weiß)
Innentüren:	<u>Kellergeschoss:</u> glatte Holzwerkstofftüren mit Stahlzargen <u>Erd- und Dachgeschoss:</u> glatte Holztüren und -zargen (dunkelgrau)

sanitäre Installation:	<u>Kellergeschoss:</u> Waschmaschinenanschluss <u>Erdgeschoss:</u> Bad: Waschbecken, WC (hängend) mit Spülkasten (Vorwandmontage), Eckbadewanne Gäste-WC (Sanitärobjekte: manhattan-grau): Waschbecken und WC (hängend) mit Spülkasten (Vorwandmontage) <u>Dachgeschoss:</u> WC (Sanitärobjekte: manhattan-grau): Waschbecken und WC (hängend) mit Spülkasten (Vorwandmontage)
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung berücksichtigt
Grundrissgestaltung:	Das Bad des Einfamilienhauses befindet sich im Erdgeschoss (Waschbecken, WC und Badewanne). Sämtliche Schlafräume sind im Dachgeschoss angeordnet, dort befindet sich lediglich ein WC (innenliegend).

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B1 Diele: Sockelleisten fehlen



B2 Küche: Risse im Fliesenbelag



B3 Diele: Fugenmaterial fehlt tlw.

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B4 Diele: Feuchtigkeit im unteren Wandabschnitt des Mauerwerks am Kaminzug, umlaufend, Messwerte = 100 Digit (100 = max. Wert)



B5 dito Bild B4



B6 Fuge zwischen Leibung und Blendrahmen tlw. offen (Zugluft)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B7 Diele: Glasfüllung in der Haustür beschädigt



B8 Bodenbelag im DG: Übergangsschienen fehlen



B9 Flur im DG: Türzarge beschädigt

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B10 Schlafrum: Sockelleisten fehlen



B11 Schlafrum: Zustand der Randleisten an der Deckenverkleidung



B12 EG-Treppe: Geländer und Handlauf fehlen

3.2 NEBENGEBÄUDE „GARAGE“

Gebäudeart:	Einzelgarage (innen: ca. 3,10 m x ca. 8,50 m) Flachdach, nicht unterkellert
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	1996
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot)
Zugang:	Schwinger (Stahlsicken, braun) und Gartentür
Deckenverkleidung:	Holzbalkenlage mit Verschalung und Abklebung unterseitig verkleidet (Gipskarton)
Wände:	Putz mit Anstrich
Bodenbelag:	keine Angabe möglich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GARAGE“



C1 umlaufende Attika fehlt | Feuchtigkeit im Verblendmauerwerk



C2 Deckenverkleidung in Teilen demontiert | Undichtigkeit in der Dachentwässerung

3.3 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	<u>Zuwegung Haustür:</u> Betonsteinpflaster (rot) <u>Einfahrt zur Garage:</u> Betonsteinpflaster (rot)
Terrasse:	Betonsteinpflaster (rot)
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	<u>Vorgarten:</u> heimische Gehölze, in Teilen überdurchschnittlich verwildert <u>Gartenbereich (rückwärtig):</u> Rasen (verwildert) Beeteinfassungen oder Gestaltung der Anpflanzungen nicht erkennbar
techn. Ausstattung:	Zapfstelle (Terrasse)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



D1 Zustand der Terrasse | Gefälle zum Wohnhaus



D2 Zustand der Pflasterung im Bereich des Hauseingangs

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



D3 Materialien lagern auf der Rasenfläche



D4 Zustand der Einfriedung



D5 dito Bild D4

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



D6 Zustand der Überdachung, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“



D7 Zustand der Einfahrt zur Garage



D8 Überbau der Garage, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 48496 Hopsten, Falkenweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Halverde, Blatt 333 lfd. Nr. 1: Gemarkung Halverde, Flur 4, Flurstück 518, Größe 717 m ²
Verkehrswertermittlung:	Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der

	Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.
Verfahrenswahl mit Begründung:	Entsprechend der Objektart „Einfamilienhaus“ wird nachfolgend das Sach- und Vergleichswertverfahren gewählt. Sachwertverfahren: Das Bewertungsobjekt ist als Sachwertobjekt anzusehen. Die benötigten Daten wie Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für diese Objektart standen in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet. Vergleichswertverfahren: Darüber hinaus wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aufgrund einer ausreichend vorliegenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Geeignete Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale bzw. erforderliche Indexreihen zur Anpassung der Wertverhältnisse liegen ebenfalls vor.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	55,00 €/m²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 30 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 04.04.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= unregelmäßige Grundstücksform
		= 30 m bis 35 m
	Grundstücksfläche	= 717 m²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)	=	55,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	04.04.2024	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				
	=	55,00 €/m ²		
Lage (Ausrichtung)		Ausrichtung Garten „Süd-Südwest (SSW)“	x 1,10	E01
Lage (Straßenart)		Ende der Sackgasse	x 1,10	E02
Fläche (m ²)	400 bis 900	717	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe	30	30 35	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	66,00 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	66,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	66,00 €/m ²	
Fläche			717 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	47.322,00 € rd. 47.300,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2024 insgesamt rd. 47.300,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Durchschnittliche Anpassung in der Bodenrichtwertzone i. d. R.: SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Es erfolgt eine Anpassung für nach Südwesten (SSW) von 10%.

E02:

Die äußerst attraktive Lage – Sackgassenlage – und angrenzend an eine Fläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung – wird mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt.

4.2 SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

SACHWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	837,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
☐ Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,00 m²	31,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.200,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	222.146,00 €	15.035,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	397.863,49 €	26.927,68 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	397.863,49 €	26.927,68 €
Alterswertminderung			
☐ Modell		linear	linear
☐ Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
☐ Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	32 Jahre
☐ prozentual		35,00 %	46,67 %
☐ Faktor	x	0,65	0,5333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	258.611,27 €	14.360,53 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	258.611,27 €	14.360,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		272.971,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.108,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	292.079,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	339.379,83 €
Sachwertfaktor	x	0,868
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	294.581,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	30.000,00 €
Sachwert	=	264.581,69 €
	rd.	265.000,00 €

ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

BERECHNUNGSBASIS

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B. Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %			0,6	0,4	
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	17,5 %	70,0 %	12,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung, (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus, Typ 1.01

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.01

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, voll unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (Typ 1.01)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	17,5	126,88
3	835,00	70,0	584,50
4	1.005,00	12,5	125,63
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 837,01
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 837,01 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 837,01 €/m² BGF
rd. 837,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandar- danteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der AGVGA-NRW, Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der LZ und Swf, (siehe Seite 21) angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile (Basis 2010). Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	durchschnittliche Herstellungskosten
Dachaufbau (Dreiecksgaube)	4.700,00 €
Balkon, ausschl. Geländer und Bodenbelag Fläche des Erkers in BGF „EG“ berücksichtigt	1.500,00 €
Summe	6.200,00 €

BAUPREISINDEX

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Der Gutachterausschuss hat den Regionalfaktor mit dem Wert 1,0 für den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsgebiet festgelegt.

BAUNESENKOSTEN

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

AUSSENANLAGEN

Gem. der Angabe im GMB 2024 werden Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse pauschal mit 7% des Gebäudewerts in Ansatz gebracht.

Außenanlagen GAA Steinfurt	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (272.971,80 €)	19.108,03 €
Summe	19.108,03 €

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Einfamilienhaus:

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer wird als Modellgröße behandelt und für das Einfamilienhaus auf pauschal 80 Jahre festgelegt.

Garage:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard (= 60 Jahre).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1996 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	„tatsächliche Punkte“	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage (Baujahr 2020) – Einbau Kessel	2,0	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus: Austausch des Fußbodens im DG und Einbau neuer Zimmertüren	2,0	1,0	0,0
Summe		2,0	0,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1996 = 28 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 28 Jahre =) 52 Jahren. Die Restnutzungsdauer modifiziert sich aufgrund der Modernisierungen nicht.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

SACHWERTFAKTOR

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (GMB 2024) berechnet. Die Berechnung des normierten Sachwertfaktors (nSf) unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels der Funktion:

$$0,634858 \times (\text{vorläufiger SW}/1.000.000)^{-0,41850}$$

Folgende objektartspezifische Umrechnungskoeffizienten (siehe GMB Steinfurt (2024, S. 74) sind in Ansatz zu bringen:

Einfamilienhaus	x 1,00
Baujahr ab 1991	x 1,00
Index 2023	x 1,00
Gebietsgliederung (Hopsten)	x 0,87
Produkt der Umrechnungskoeffizienten	0,87

Berechnung des normierten Sachwertfaktors (nSf):

$$\text{nSf} = 0,634858 \times (339.379,83 \text{ €/}1.000.000)^{-0,41850} = 0,99790$$

$$\text{objektspezifischen, angepassten Sachwertfaktors} = 0,99790 \times 0,87 = 0,868 \text{ (nSf)}$$

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Wertbeeinflussung insg. ¹
Bauschäden Baumängel wirtsch. Wertminderungen ☐ Anstrich der Dachüberstände (Dachseiten & Gaube) ☐ Balkon: Belag erneuern, Abdichten, Absturzsicherung anbringen ☐ Geb.-Trennfuge und Fugen „Anschluss Blendrahmen“ verfüllen ☐ Pflaster Terrasse: aufnehmen, mit Gefälle zum Rasen neu verlegen ☐ Eingangspodest: Belag zurückbauen und neu verfliesen ☐ Abschlag: fehlende Sockelfliesen & Fliesen mit Rissbildung (EG) ☐ Ortung der Feuchtigkeit am Kamin, Trocknung und Malerarbeiten ☐ Minderwert: Bad im DG fehlt ☐ Anbringen eines Geländers und Handlaufs an der EG-Treppe ☐ beschädigte Türzarge tauschen ☐ Fußleisten und Übergangsschienen ☐ Haustür: Glasscheibe tauschen ☐ merkantiler Minderwert: Zustand im Kellergeschoss (Tierhaltung) ☐ Klein- & Kleinstreparaturen (Randleisten ausbessern etc.) ☐ Garage: Attika anbringen, Dachentwässerung prüfen, Deckenverkleidung instandsetzen ☐ Außenanlagen: Pflasterflächen (Einfahrt und Zuwegungen) neu verlegen, Einfriedung instandsetzen, Rückschnitt bzw. Roden, Rasen und Zierbeete anlegen, Baumaterial (Restmüll) entsorgen	
Summe (gedämpft)	-rd. 30.000,00 €

Hinweis:

Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wurde der Wertansatz gedämpft. Regelmäßig sind in allen Kaufpreisen, die dem Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren und bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, Baumängel und/oder -schäden zumindest zum Teil vorhanden.

¹ Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands handelt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz

4.3 VERGLEICHSSWERTERMITTLUNG

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vom Unterzeichner wurden daher Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des GAA, Kreis Steinfurt von vergleichbaren Immobilien (ausschl. Einfamilienhäuser) angefordert, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Durch Anpassung der Kaufpreise mittels der im GMB 2024 Kreis Steinfurt angegebenen Umrechnungskoeffizienten, Merkmale: „Vertragsdatum, Alter, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Lage“ wird nachfolgend der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

VERGLEICHSKAUFPREISE (1. – 12.)

Hinweis:

Für die Kaufpreise Nr. 11 und 12 lag die Wohnflächenangabe nicht vor. Vom Unterzeichner wurde hier (siehe farbige Kennzeichnung) die Wohnfläche auf Grundlage der GRZ und der Straßenansicht geschätzt.

	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
Jahr Kaufvertrag	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2024	2024
Umre - Koeffizient	1,16	1,16	1,16	1,16	1,31	1,31	1,31	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Datum Kaufvertrag	19.03.2021	20.05.2021	11.06.2021	08.12.2021	31.03.2022	25.05.2022	19.08.2022	22.08.2023	22.09.2023	06.10.2023	05.03.2024	20.03.2024
Kaufpreis	280.000,00 €	230.000,00 €	350.000,00 €	349.000,00 €	250.000,00 €	451.000,00 €	315.000,00 €	447.000,00 €	370.000,00 €	290.000,00 €	249.000,00 €	345.000,00 €
Nebengebäude (NG)	Carport & Geräteraum	Carport	Doppelgarage, Doppelcarport & Geräte	Garage	Garage	Garage	Garage	Doppelcarport	Doppelgarage, Garage & Geräte	Garage	Carport	Garage
Kaufpreis ohne NG	3.500,00 €	2.500,00 €	16.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	16.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
Gabstüglgliederung	276.500,00 €	227.500,00 €	334.000,00 €	344.000,00 €	245.000,00 €	446.000,00 €	310.000,00 €	442.000,00 €	354.000,00 €	285.000,00 €	246.500,00 €	340.000,00 €
Umre - Koeffizient	0,83	0,95	0,83	0,95	0,83	0,89	0,89	0,89	0,83	0,83	0,89	0,89
Größe Grundstück	735	378	865	630	595	754	641	810	900	740	301	620
Umre - Koeffizient	1,00	0,89	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	0,83	1,00
Baujahr	1996	2005	2002	1994	1996	1987	1988	1988	1997	1992	2000	1996
Alter	25	16	19	27	26	35	34	35	26	31	24	28
Umre - Koeffizient	1,45	1,45	1,45	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,45	1,17
Wohnfläche (m²)	122	126	163	146	120	170	123	172	200	110	100	136
Umre - Koeffizient	1,15	1,15	1,00	1,10	1,15	1,00	1,15	1,00	1,00	1,26	1,26	1,10
BRW	85,00	100,00	45,00	110,00	50,00	110,00	110,00	115,00	110,00	105,00	125,00	125,00
BRW 2022	110,00	120,00	50,00	120,00	50,00	110,00	110,00	115,00	110,00	105,00	125,00	115,00
Umre - Koeffizient	0,97	0,97	0,89	0,97	0,89	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
KP je m²/Wfl.	2.266,39 €	1.805,58 €	2.049,08 €	2.356,16 €	2.041,67 €	2.623,53 €	2.520,33 €	2.589,77 €	1.770,00 €	2.590,91 €	2.465,00 €	2.518,52 €
Summe Umre - Koeff	1,55730433	1,586387131	1,30461807	1,37572578	1,236934498	1,32317991	1,521656897	1,283282501	1,196769074	1,436122888	1,584031271	1,344391191
angepasster KP/m² Wfl.	1.455,33 €	— 1.438,16 €	1.570,64 €	1.712,67 €	1.650,59 €	1.982,75 €	1.656,30 €	2.002,50 €	1.478,98 €	1.804,10 €	1.556,16 €	1.873,35 €

Das arithmetische Mittel der normierten 12 Kaufpreise beträgt:	=	1.656,79 €/m²Wfl.
Innerhalb der Spanne von		
30% oberhalb des arithmetischen Mittels $\triangleq$ 2.153,83 € bzw.		
30% unterhalb des arithmetischen Mittels $\triangleq$ 1.159,75 €		
wurde ein Ausreißer (Kaufpreis Nr. 2) festgestellt.		
Das arithmetische Mittel wird entsprechend aus 11 Kaufpreisen ermittelt und beträgt demnach	=	1.703,94 €/m²Wfl

BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTS

Der für das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichsfaktor wird durch Multiplikation der individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt:

Vergleichsfaktor auf das Bewertungsobjekt „Falkenweg 8 in 48496 Hopsten“ abgestellt:

Wertermittlungsstichtag (Datum: 04.04.2024):	x 1,21	
Alter (28):	x 1,17	
Lage (Hopsten):	x 0,83	
Grundstücksfläche (717 m²):	x 1,00	
Wohnfläche (Wfl: rd. 125 m²):	x 1,15	
Bodenrichtwert „2022“ (50,00 €/m²):	x 0,89	
Summe der auf das Bewertungsobjekt abgestellten Vergleichswertfaktoren	=	1,202644
1.703,94 €/m²Wfl. x 1, 202644 (Summe „Um.-Koeff. des Bewertungsobjekts“)	=	2.049,23 €/m²Wfl. rd. 2.049 €/m²Wfl.
vorl. Vergleichswert des Bewertungsobjekts 2.049 €/m²Wfl. x 125 m²Wfl.	=	256.125,00 €

BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTS

vorläufiger Vergleichswert	=	256.125,00 €
pauschaler Wertansatz (siehe GAA, Kreis Steinfurt) „Garage mit einer Länge von 9 m“ pauschal	+	7.500,00 €
Hinweis: Für die Berechnung des arithmetischen Mittels wurden aus den Kaufpreisen die Nebengebäude mit einem pauschalen Wert in Abzug gebracht (siehe GMB, Kreis Steinfurt, 2024, siehe Seite 99) – Zur Wahrung der Modellkonformität wird daher für das Bewertungsobjekt die Garage mit gleichem, pauschalen Wert berücksichtigt und nicht mit dem im Sachwertverfahren berechneten Gebäudewert „Garage“.		
bes. Bauteile und Einrichtungen Zeitwert = „Dreiecksgaube rd. 5.000,00 €“ und „Erker rd. 5.000,00 €“ = rd. 10.000,00 €		
Hinweis: In jedem Vergleichskaufpreis befinden sich regelmäßig besondere Bauteile bzw. Einrichtungen, die jedoch in den Kaufpreissammlungen nicht gesondert ausgewiesen werden. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, werden die im Sachwertverfahren aufgeführten, besonderen Bauteile & Einrichtungen hier lediglich gedämpft, mit einem pauschalen Wert von 50 % ($\triangleq$ rd. 5.000,00 €) in Ansatz gebracht.		
vorläufiger Vergleichswert	=	268.625,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ausschl. Bauschäden, Baumängel siehe Sachwertverfahren, Seite 39	-	30.000,00 €
Vergleichswert	=	238.625,00 € <u>rd. 239.000,00 €</u>

4.4 VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN

Bewertungstheoretische
Vorbemerkungen:

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aussagefähigkeit der
Verfahrensergebnisse:

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Der Sachwert wurde mit rd. 265.000,00 €,
der Vergleichswert wurde mit rd. 239.000,00 € ermittelt.

Fazit:

Der Verkehrswert wird ausschließlich auf Grundlage des Sachwerts bestimmt.

Die zur Ermittlung des Vergleichswerts seitens des GAA in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellten Kaufpreise lagen in nur minderer Qualität vor: a) fehlende Angaben zur Unterkellerung, b) Kaufpreise überwiegend aus umliegenden Ortschaften mit ähnlichem Bodenwertniveau c) fehlende Angaben zur Gebäudequalität. Der Vergleichswert dient folglich ausschließlich zur Plausibilisierung des Sachwerts.

Der Verkehrswert wird nach sachverständigem Ermessen auf rd. 265.000,00 € geschätzt.

4.5 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 48496 Hopsten, Falkenweg 8 wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2024 mit rd.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Halverde, Blatt 333

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 1, Gemarkung Halverde, Flur 4, Flurstück 518, Größe 717 m²

265.000,00 € (in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro) geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 08.05.2024

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

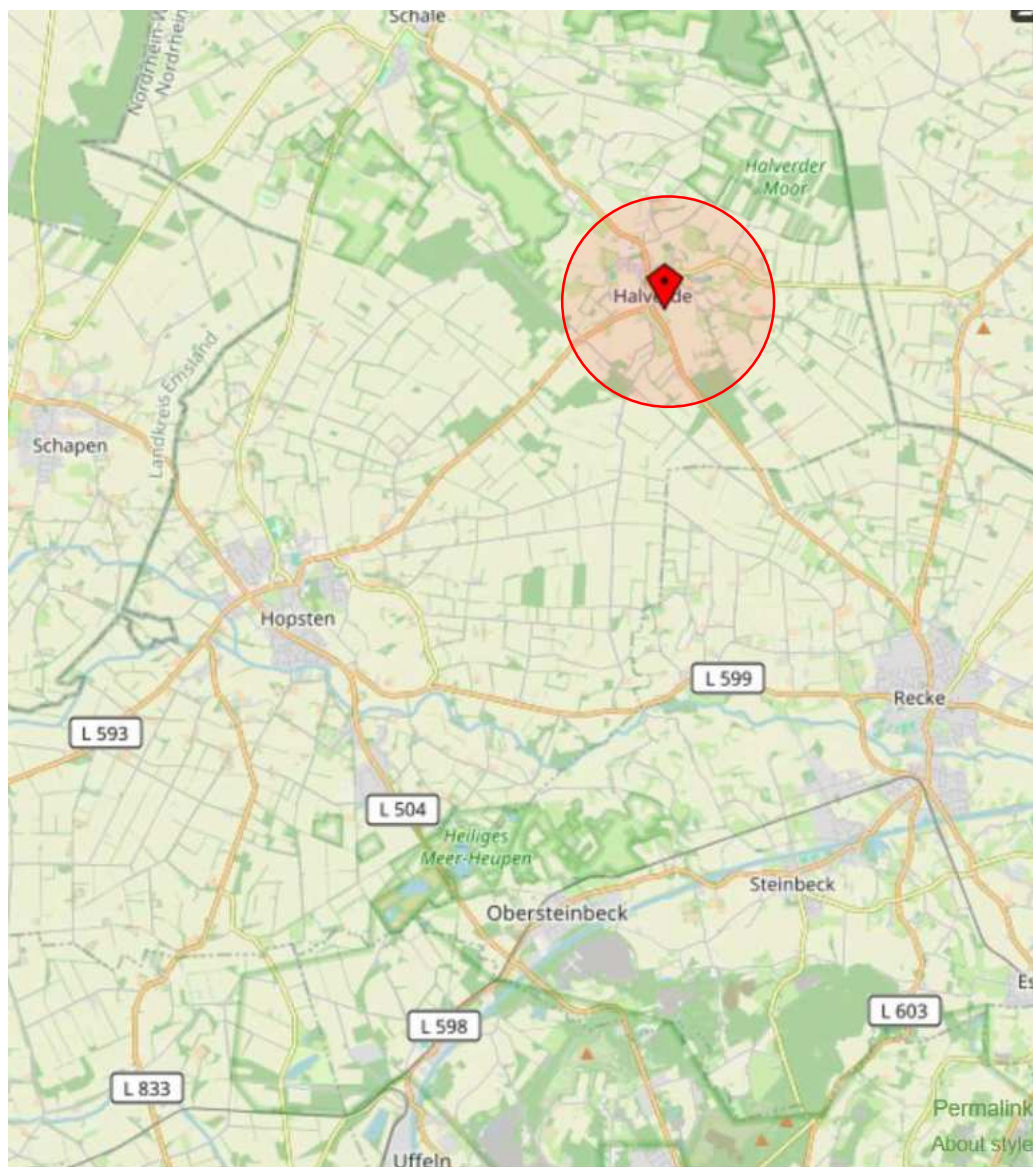
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

- E Übersichtsplan
- F Auszug aus der Katasterkarte
- G Fotoübersichtsplan
- H Fotos – Außenaufnahmen
- I Grundriss und Schnitt



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anlagen

F | Auszug aus der Katasterkarte²

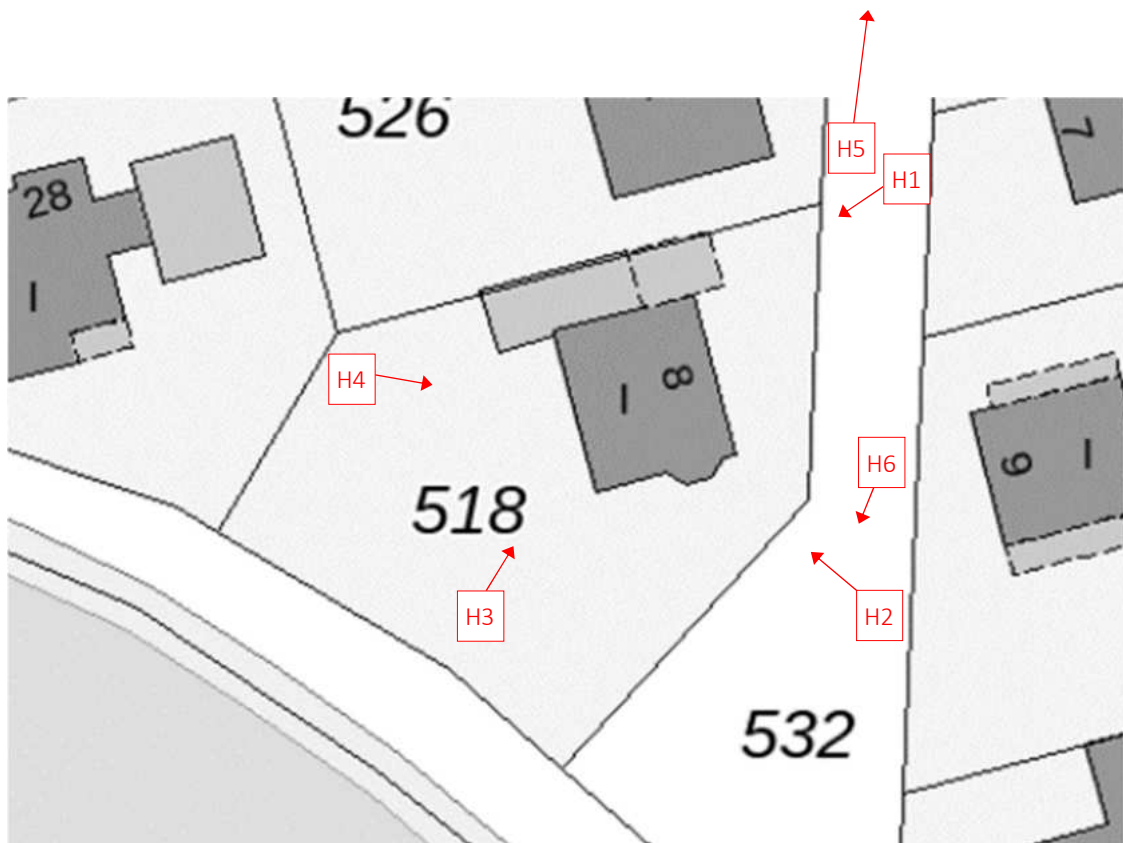


² https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf

Nutzung von Geobasisdaten und -diensten der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, unter Open Data-Prinzipien (Stand: 3/2020): Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Anlagen

G | Fotoübersichtsplan (Ausschnitt aus der Katasterkarte)



Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses



H2 | Ansicht des Einfamilienhauses aus südöstlicher Richtung

Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H3 | Ansicht der rückwärtigen Fassade



H4 | Ansicht der rückwärtigen Fassade und der Garage

Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H5 | Blick entlang der Anliegerstraße (Spielstraße) in nördliche Richtung

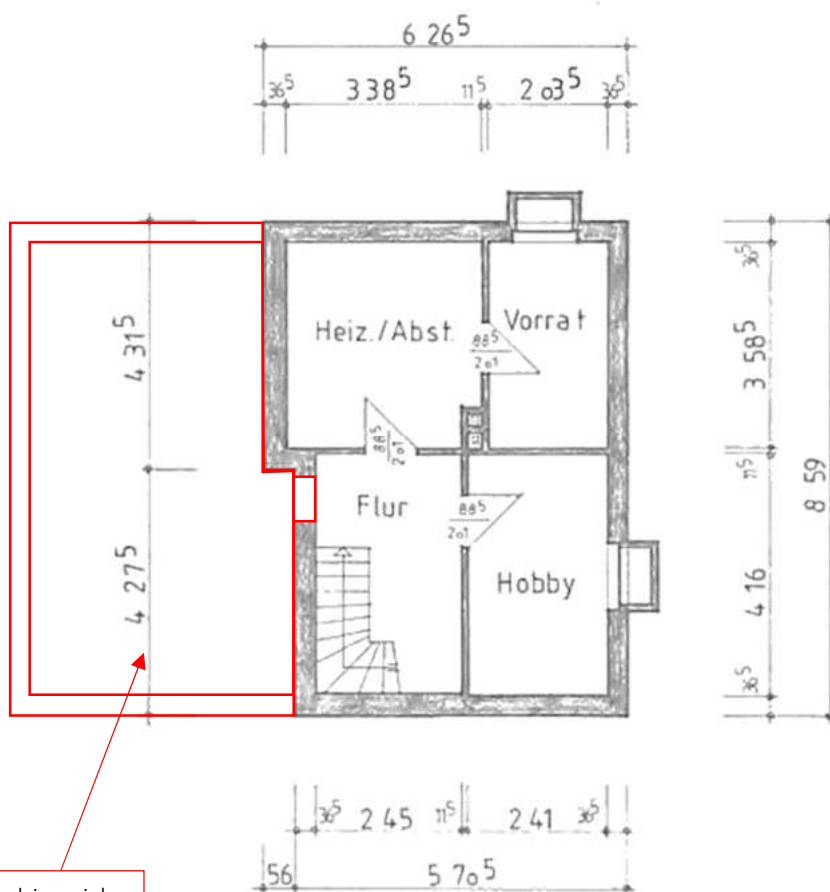


H6 | Blick in die Sackgasse hinter dem Bewertungsgrundstück

Anlagen

I | Grundrisse und Schnitt

Kellergeschoss (maßstabsfrei)

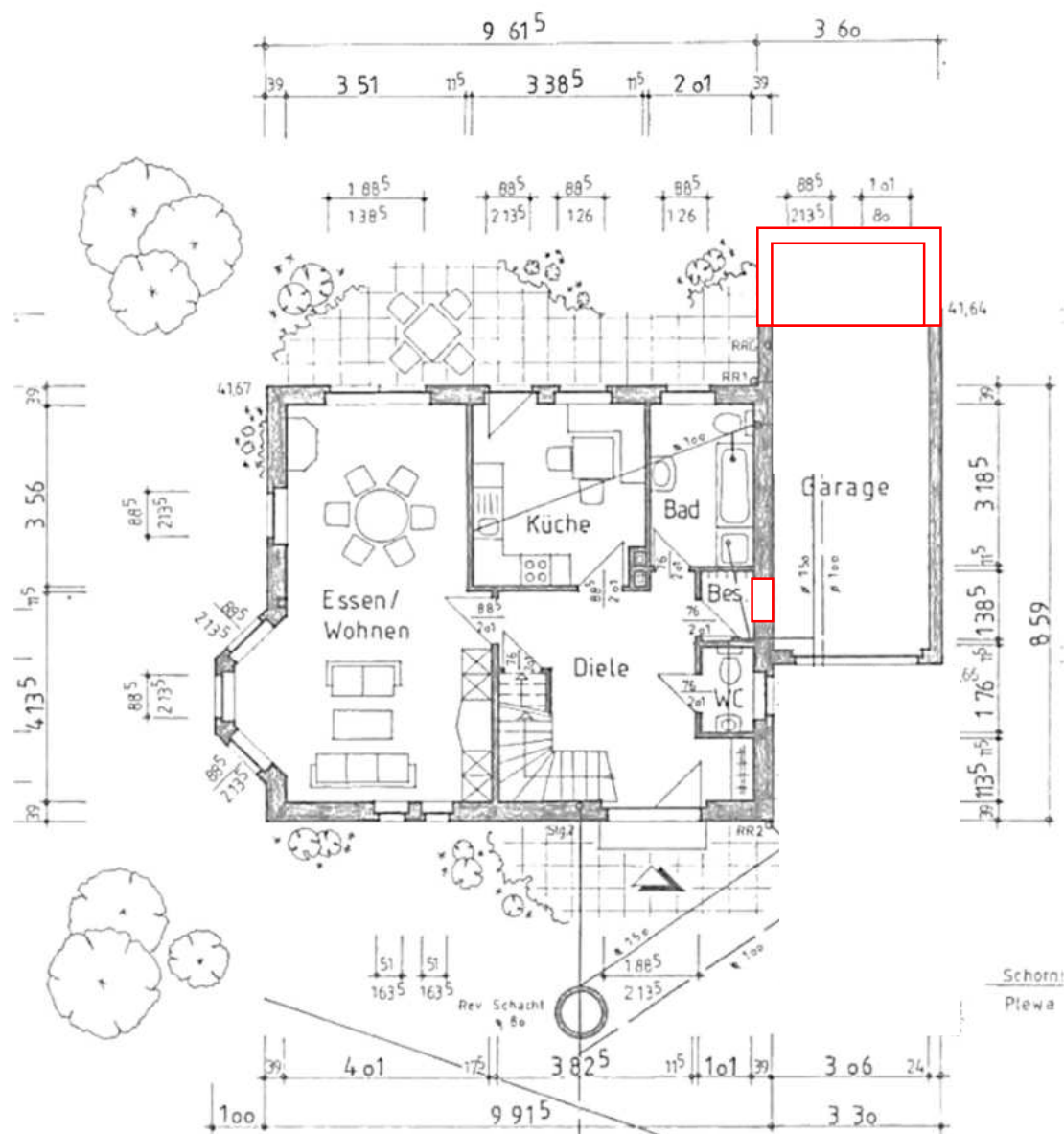


Entgegen der Grundrisszeichnung ist das Wohnhaus insgesamt unterkellert.

Anlagen

I | Grundrisse und Schnitt

Erdgeschoss (maßstabsfrei)

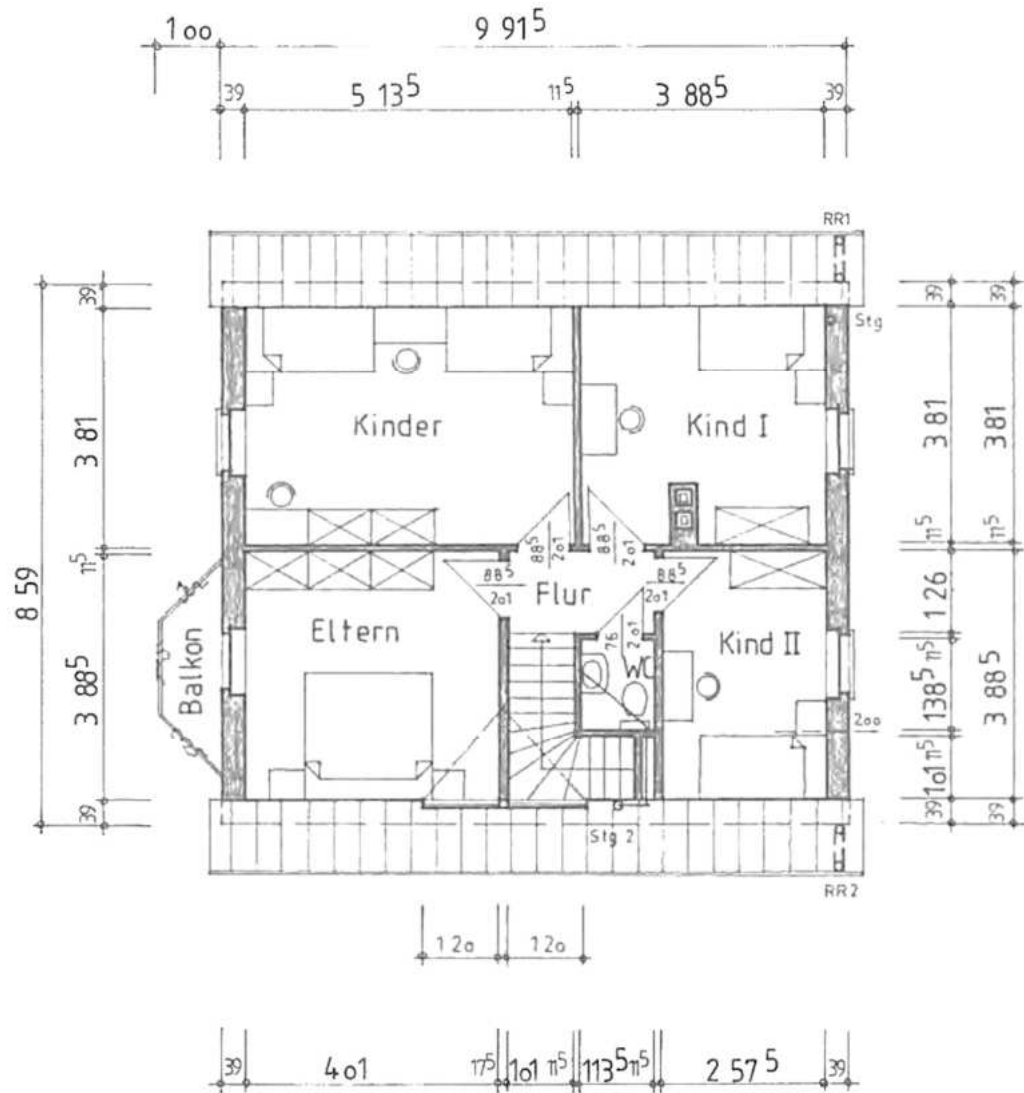


Entgegen der Grundrisszeichnung wurde die Garage mit einer Länge von 9 m errichtet. Es besteht eine Verbindung zwischen Garage und Abstellraum.

Anlagen

I | Grundrisse und Schnitt

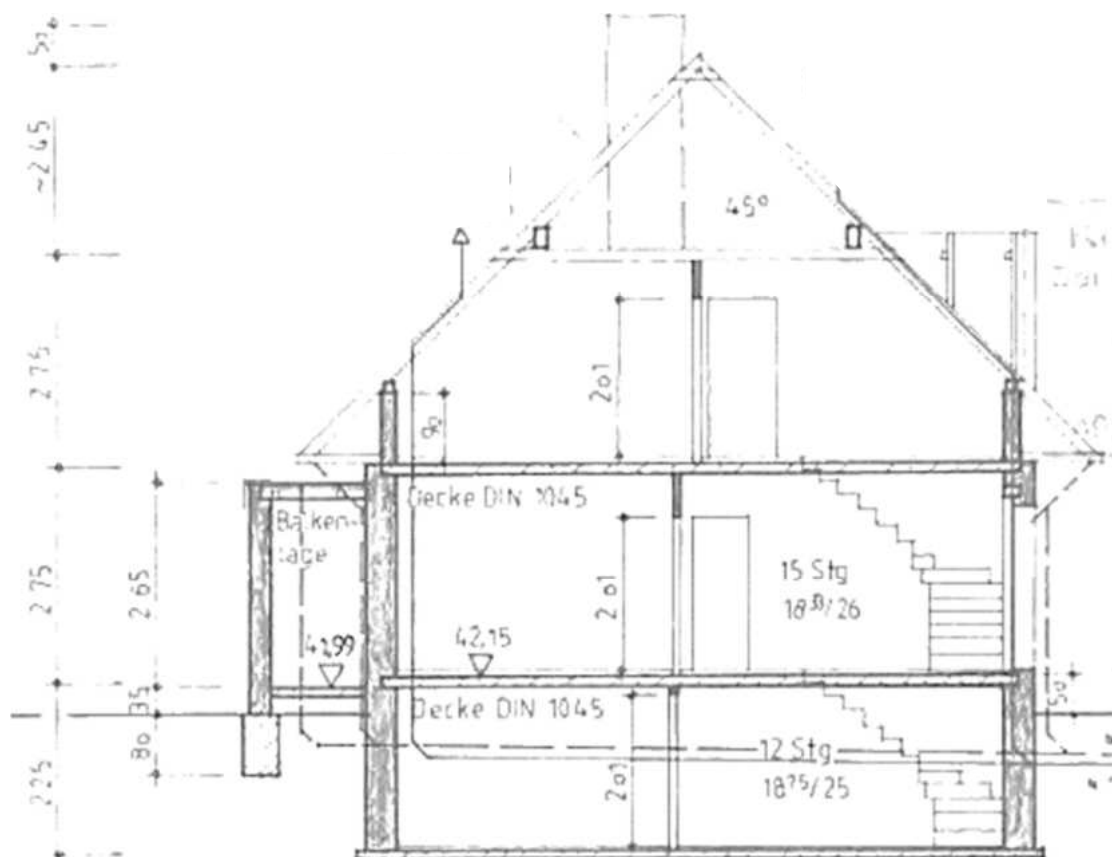
Dachgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

I | Grundrisse und Schnitt

Schnitt (maßstabsfrei)





mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de