



Internet-Exposé

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1287-0424-LK)



für das

mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Wintergarten und  
einem überdachten Freisitz  
sowie zwei Garagen  
bebaute Grundstück

Schlukenweg 3  
in 32361 Preußisch Oldendorf

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Lübbecke  
Geschäftszeichen **007 K 022/23**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 06.05.2024

### rd. 247.000,00 €

in Worten

(Zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt .....	4
3. Beschreibung des Grundstücks .....	6
3.1 Allgemeine Angaben .....	6
3.2 Sonstige Angaben .....	6
3.3 Lage .....	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	11
4.1 Allgemeines .....	11
4.2 Ortsbesichtigung .....	11
4.3 Bauart und Baujahr .....	12
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	14
4.5 Baulicher Zustand .....	15
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	16
4.7 Bauzahlen .....	16
5. Wertermittlungsverfahren .....	*
5.1 Allgemeines .....	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens .....	*
6. Ermittlung des Bodenwertes .....	*
6.1 Allgemeines .....	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2024 (§ 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. Ertragswertverfahren .....	*
8.1 Jahresrohertrag .....	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage .....	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks .....	*
9. Werteeinfluss der persönlichen Dienstbarkeiten .....	*
10. Verkehrswert (§194 BauGB) .....	18
Anlagen im Originalgutachten .....	19
Literaturverzeichnis .....	24

**Erläuterung:** \* lediglich in der Originalausgabe enthalten

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz des Amtsgerichts Lübbecke vom 09.04.2024 - ihr zugestellt am 15.04.2024 - beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Börninghausen  
Flur: 14  
Flurstück: 30/1  
Größe: 2.296 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Schlukenweg 3  
32361 Preußisch Oldendorf - 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:** 06.05.2024  
Qualitätsstichtag: 06.05.2024 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
Tag der Ortsbesichtigung: 06.05.2024

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
31	Seiten
4	Anlagen auf 12 Seiten, davon
6	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1287-0424-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.

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](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 15.04.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 22.04.2024
- Altlastenauskunft des Kreisumweltamtes vom 25.04.2024
- Baulastenauskunft der Kreisverwaltung von Minden-Lübbecke vom 24.05.2024
- Mündliche Auskunft der Stadtverwaltung von Preußisch Oldendorf vom 10.06.2024
- Grundbuchauszug vom 12.04.2024
- Bauamtsakten der Stadt Preußisch Oldendorf für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- 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 06.05.2024, 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 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

### Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 30.000 EUR bis 670.000 EUR. Im Jahr 2023 wurden weniger Kaufpreise über 450.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2023 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres. (...)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52

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

Die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle entsprechen den folgenden Merkmalen:

- Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>
- Gebäude in Massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch

### **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen**

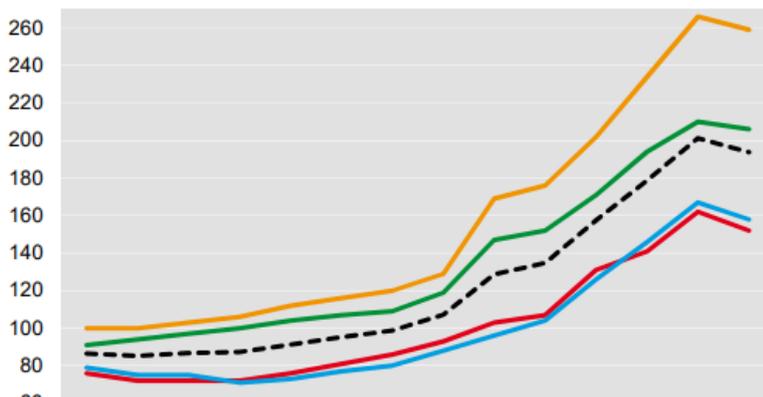
<b>Gemeinde</b>	<b>2010-2021</b>	<b>1995-2009</b>	<b>1975-1994</b>	<b>1950-1974</b>	<b>1920-1949</b>
Bad Oeynhausen	450.000	395.000	330.000	250.000	230.000
Espelkamp	-	315.000	280.000	210.000	-
Hille	-	335.000	285.000	185.000	175.000
Hüllhorst	-	335.000	285.000	225.000	180.000
Lübbecke	-	350.000	280.000	250.000	190.000
Petershagen	-	320.000	270.000	215.000	-
Porta Westfalica	-	345.000	310.000	235.000	185.000
Pr. Oldendorf	-	320.000	255.000	220.000	-
Rahden	-	345.000	300.000	210.000	-
Stemwede	-	305.000	270.000	210.000	-
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>400.000</b>	<b>335.000</b>	<b>285.000</b>	<b>220.000</b>	<b>190.000</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen nicht weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent gesunken.

**Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Basisjahr 2004 = 100



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
— 2000 bis	100	100	103	106	112	116	120	129	169	176	202	234	266	259
— 1975 bis 1999	91	94	97	100	104	107	109	119	147	152	171	194	210	206
— 1950 bis 1974	76	72	72	72	76	81	86	93	103	107	131	141	162	152
— 1920 bis 1949	79	75	75	71	73	77	80	88	96	104	126	146	167	158
- - - Mittel*	87	85	87	87	91	95	99	107	129	135	158	179	201	194

\*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

### 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 Börninghausen:	Blatt 427
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Börninghausen
Flur:	14
Flurstück:	30/1
Liegenschaftsbuch:	645
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Schlukenweg 3
Größe des Grundstücks:	2.296 m <sup>2</sup>
Eigentümerinnen:	1) 2) 3) - in Erbengemeinschaft -

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:	Preußisch Oldendorf - im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Börninghausen
Postalische Anschrift:	Schlukenweg 3 in 32361 Preußisch Oldendorf

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich der Ortschaft Börninghausen, die zum Stadtgebiet von Preußisch Oldendorf zählt.

Die Stadt Preußisch Oldendorf, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 13.000 Einwohner und ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die Stadt besteht aus den 10 Ortsteilen: Bad Holzhausen, Börninghausen, Engershausen, Getmold, Harlinghausen, Hedem, Lashorst, Offelten, Preußisch Oldendorf sowie Schröttinghausen. Der Ortsteil Börninghausen mit rd. 2.200 Einwohnern bildet den Hauptort des Eggetals, einem Gebirgstal im Wiehengebirge, und ist überwiegend durch einen dörflichen Charakter geprägt. Ladengeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Börninghausen nicht vorhanden, diese befinden sich voll umfänglich im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf, welches getrennt durch einen Bergkamm in ca. 4,5 km Entfernung erreichbar ist.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße 65 (Minden - Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als noch gut zu bezeichnen. Die nächste Anschlussstelle an der Autobahn A 30 liegt in ca. 12 km Entfernung in Bruchmühlen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als mäßig zu bezeichnen. Der nächste Bahnhof liegt in Bad Holzhausen, etwa 7 km entfernt und ist mittels Linienbus erreichbar. Die nächsten Bushaltestellen mit regelmäßigem, jedoch gering frequentiertem Linienverkehr liegen in ca. 450 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt an der *Bergstraße*.

Das Grundstück liegt am Südhang eines Ausläufers des Wiehengebirges und hier westlich an dem *Schlukenweg*, welcher als einfacher Wirtschaftsweg mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) ausgebaut ist; Straßenlaternen sind vorhanden. Ausgewiesene Parkflächen sind nicht vorhanden; das Parken jedoch entlang der seitlichen Grünstreifen möglich. Für die Bewohner und Besucher des Grundstücks stehen zudem zwei Garagen sowie die Hofflächen auf dem Bewertungsgrundstück zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Das Grundstück liegt nahezu in Alleinlage und ist von Grünflächen umgeben. In der direkten Nachbarschaft befinden sich ein vergleichsweise hoher Antennenmast und in der näheren Umgebung zudem vereinzelte Wohnhäuser.

Aufgrund der Hanglage ist nach Süden und Osten ein guten Überblick über das Eggetal gegeben; zum Norden liegt das Waldgebiet des Wiehengebirges. Insgesamt ist von einem sehr guten Grünbezug zu sprechen. Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer Breite von ca. 24 m und einer mittleren Tiefe von ca. 96 m regelmäßig, geringfügig trapezförmig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verlaufen gradlinig (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten). Die bebaute östliche Hälfte der Fläche, bis ca. zu einer Tiefe von 47 m, ist durch eine Hecke im Westen abgeteilt, der westliche Bereich wird im Zusammenhang mit den benachbarten Freiflächen als Grünland bewirtschaftet

Die Grundstücksoberfläche folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, der ein Gefälle in östlicher sowie in südlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telefon sind auf dem Grundstück vorhanden, die Wasserentsorgung erfolgt über eine Drei-Kammer-Klärgrube.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Fläche für die Landwirtschaft vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den weder ein Bebauungsplan noch eine Außenbereichsatzung aufgestellt wurden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), in dem das Bauen im Außenbereich geregelt ist.

#### Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet. Die Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A ist jedoch geplant, wobei diese besondere Lage für das bereits bebaute Grundstück keinen wertrelevanten Einfluss hat. 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 Aufwuchs.

Öffentliche Förderung

Das hier maßgebliche Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung bestehen für das Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Herrschervermerke (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:

*„Ein Wohnungsrecht für die Eheleute (...) in Eininghausen Nr. 118. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Januar 1960 eingetragen am 18. März 1960 (...).“*

Lfd. Nr. 2:

*„Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB für (...), geb. am 10. Februar 1932; Preußisch Oldendorf. Bezug: Bewilligung vom 1. März 2000 (...).“*

Lfd. Nr. 3:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 007 K 022/23).  
Eingetragen am 29.01.2024.“*

Die Berechtigten der unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Dienstbarkeit sind mittlerweile verstorben. Der Wert des Wohnungsrechts, welches unter der lfd. Nr. 2 eingetragen ist, wird unter Punkt 9 dieses Gutachtens ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Ermittlung kein Werteinfluss 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 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; 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.

Der *Schlukenweg* ist fertiggestellt. Die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Für Straßen im Außenbereich werden derzeit keine Straßenbaubeiträge erhoben, so dass hier keine Erschließungskostenbeiträge zu berücksichtigen sind. Ein Kanalanschluss für das Grundstück ist nicht vorhanden und in absehbarer Zeit, nach Angabe der Stadtverwaltung, auch nicht geplant. Das Grundstück gilt als erschließungsbeitragsfrei. Der vergleichsweise einfache Erschließungszustand ist in dem lage-typischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind lt. Angabe der Stadtverwaltung für das Grundstück nicht zu erwarten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### Sonstiges

Für den ausgebauten Spitzboden im Anbau sowie für den im Erdgeschoss über der Garage angebauten Wintergarten konnten in den Bauakten keine Unterlagen aufgefunden werden. Es ist nicht von der Annahme auszugehen, dass keine behördliche Genehmigung hierfür vorliegt.

Die Anlagen waren bei der Errichtung des Geräteraumes im Jahr 2003 allerdings bereits vorhanden, so dass von der Annahme ausgegangen werden kann, dass die Anlagen durch die Behörde geduldet werden. Der Markt reagiert in der Regel nicht auf die fehlende Genehmigung, so dass hier kein Wertabzug vorgenommen wird.

Die Flächen im Spitzboden werden bei der Bewertung allerdings nicht als Wohnraum aufgeführt, da hier der zweite Rettungsweg fehlt und die Räume somit nicht für den dauernden Aufenthalt genehmigungsfähig sind. Der Ausbau wird jedoch bei der Ableitung des Kostenkennwertes im Sachwertverfahren bzw. bei der Ableitung des Mietwertes im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

## **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 zu erkennen, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass in einigen der Dachabdeckungen der Nebengebäude ggf. noch Asbest enthalten ist.

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 beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben.

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

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 06.05.2024 zwischen 9:00 Uhr und 10:00 Uhr statt.

Anwesend waren zwei der Miteigentümer, ein Vertreter einer der Miteigentümerinnen, ein Bekannter des Miteigentümers sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurden das Wohngebäude in allen Geschossen, die Garagen und der Wintergarten von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen, die Überdachung im Westen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Die Wohnung im Obergeschoss steht derzeit leer, die Wohnung im Erdgeschoss wird durch die Berechtigte des Wohnrechts zusammen mit einem der Miteigentümer bewohnt; Mietverträge mit Dritten sind somit nicht zu berücksichtigen. Eine Pacht für den westlichen Grundstücksbereich wird nicht erwirtschaftet, dieses wird unentgeltlich genutzt.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen Wohnhauskomplex, bestehend aus einem Altbau, einem Anbau und einem kleinen Wintergarten. Des Weiteren sind eine Überdachung mit Abstellraum am westlichen Giebel sowie zwei Garagen an der südöstlichen Gebäudeseite vorhanden.

Die Bauteile sind zu unterschiedlichen Zeiten errichtet, umgebaut und erweitert worden:

Der Neubau des ursprünglichen Wohnhauses ist mit Bauschein PO. 30/58 im Jahr 1958 behördlicherseits genehmigt worden. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf dem 29.08.1959, so dass das Jahr 1959 zunächst als Ursprungsbaujahr für den Altbau herangezogen wird.

Seinerzeit ist ein voll unterkellertes, in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise konstruiertes Wohnhaus mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Stallanbau errichtet worden. Die erste Erweiterung des Stallanbaus zum Westen sowie die Errichtung der ersten Garage an dem Wohnhaus erfolgte ca. im Jahr 1964 (Bauschein 204/64), wobei sich die eingeschossige Erweiterung des Anbaus auf die Errichtung zusätzlicher Stallungen bezog.

Das Erdgeschossniveau des Altbaus liegt oberhalb des Geländeneiveaus. Die Hauseingangstür an der Nordseite kann über eine kleine Stufenanlage mit 3 Stufen erreicht werden. Aufgrund der Hanglage, mit dem nach Süden abfallenden Gelände, kann das Gebäude auf der Südseite ebenerdig im Kellergeschoss betreten werden. Die Garagen liegen ebenfalls etwa auf der Höhe des Kellergeschosses, so dass das Flachdach von der ersten Garage später für den Aufbau des Wintergartens genutzt werden konnte. Zu welchen Zeitpunkt der Wintergarten erstellt wurde, geht aus den Bauakten nicht hervor.

Mit Bauschein PO. 180/73 bzw. Nachtragsbauschein 236/75 erfolgte die Errichtung der zweiten, südlichen Garage sowie die Verbreiterung des Anbaus nach Süden mit dem Umbau von Stallungen zu Wohnraum. Im Jahr 1984 (Bauschein 76/84) erfolgte dann schließlich die Aufstockung des Anbaus um ein weiteres Geschoss. Das flache Satteldach des Anbaus liegt im 90°-Winkel zum Dach des Altbaus und ist in dieses eingeschifft worden. Sämtliche Dachfläche sind mit einer Pfanneneindeckung versehen. Die Fassaden sind einheitlich mit einem Rauputz versehen; lediglich der sichtbare Kellersockel ist glatt verputzt.

Im Zusammenhang mit der Aufstockung ist im Süden des Anbaus ein Balkon auf der Höhe des Obergeschosses aus einer Stahl-Holzkonstruktion vorgesehen worden, welcher mit einer Zugangstreppe zum Garten mit diesem verbunden ist.

Als letzte bauliche Maßnahme ist die Errichtung des Geräteraumes mit der Überdachung des Freisitzes im Jahr 2003 behördlicherseits genehmigt worden (Bauschein 84/2003). Hierbei ist ein Geräteraum aus einer Holzkonstruktion über etwa die Hälfte des Westgiebels erstellt worden. Das Dach ist als Pultdach mit Pfanneneindeckung über nahezu die gesamte Hausbreite erstellt worden, so dass sich die Fläche neben dem Geräteraum als überdachter Freisitz ergeben hat. Die Bodenfläche ist etwa eben mit einer Betonpflasterung versehen worden.

Der Gebäudekomplex ist insgesamt als Zweifamilienhaus konzipiert, wobei sich jeweils eine Wohnung je Geschoss befindet. Der Spitzboden im Bereich des Anbaus ist ebenfalls wohnlich ausgebaut worden; er ist über eine Raumpartreppe innerhalb des Anbaus zugänglich.

Getrennte Ablesemöglichkeiten für die Verbrauchsstellen (Heizwärme, Wasser und Strom) sind nicht vorhanden, auch sind die Stromkreise für die Wohnungen derzeit nicht separiert. Des Weiteren ist anzumerken, dass an der Geschosstreppe zur oberen Wohnung kein Geländer angebracht ist und die Wohnung (OG) nicht durch eine Wohnungsabschlussstür abgeschlossen werden kann. Es befindet sich lediglich ein Vorhang am oberen Treppenaustritt zum Flur.

Die Grundrissaufteilung kann im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen entnommen werden; kleinere Änderungen sind vorgenommen worden (vgl. Punkt 4.7).

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu

einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall besteht der Gebäudekomplex aus Bauteilen, die zu unterschiedlichen Zeiten errichtet, umgebaut und erweitert wurden. Sie bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit und somit eine sogenannte Schicksalsgemeinschaft; sie sind einheitlich zu bewerten.

Zunächst wird anhand der jeweils anteiligen Bruttogrundfläche der einzelnen Bauteile ein fiktiv gemeinsames Baujahr ermittelt, dann wird anhand der Anlage 2 der ImmoWertV der Modernisierungsgrad des Komplexes bestimmt und die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Entsprechend dieser Vorgehensweise und unter Würdigung des vorgefundenen Zustandes (vgl. Punkt 4.5), wird eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren in Ansatz gebracht, so dass dem Gebäude ein fiktives Baujahr von ca. 1974 zuzuschreiben ist (2024 zzgl. 30 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer).

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Zweifamilienhaus
Baujahr:	Ca. 1959; Erweiterung ca. 1964, Umbau ca. 1973, Aufstockung ca. 1984; rechnerisch fiktiv: Ca. 1974
Unterkellerung:	Altbau: Voll unterkellert, Anbau: Teilunterkellert
Vollgeschosse:	Zwei
Dachgeschoss:	Im Anbaubereich: Wohnlich ausgebaut, sonst: Nicht ausgebaut im Sinne der Wertermittlung als „nutzbar“ anzurechnen

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Dach:	Satteldächer ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Decken:	Altbau: Massiv, Anbau: Holzbalkendecken
Treppen:	KG: Betonstufen mit Fliesenbelag, EG: Massiv mit Sandsteinfliesen, Raumsparntreppe aus Holz Zum Spitzboden (Anbau), Bodeneinschubtreppe

##### ◆ Ausbau

Fenster:	KG: Überwiegend Stahlgitterfenster Sonst: Kunststoffelemente mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden, teilweise elektrisch betrieben
Hauseingangstür:	Metalltür mit Glasausschnitt
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert; teilweise Putz, Küchen: Fliesenspiegel; Nassräume: Z.T. raumhoch gefliest, z.T. teilgefließt
Fußböden / Oberböden:	EG: Überwiegend Fliesen und Laminat OG: Fliesen, Laminat, teilweise Vinyl
Heizung und Warmwasserbereitung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Pufferspeicher vorhanden; Gäste-WC im EG: Nur Kaltwasser Heizungsleitungen überwiegend auf Putz
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, teilweise Einbauleuchten vorhanden
Ausstattung der Nassräume:	EG Bad: Eckbadewanne, Eckdusche, Waschtisch, Toilette EG Gäste-WC: Waschtisch und Toilette OG Bad: Badewanne, Eckdusche, Waschtisch, Toilette OG Gäste-WC: Waschtisch, Toilette
Belichtung und Belüftung:	Normale Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Wintergarten über der Garage aus einer Holzkonstruktion, Abdeckung aus lichtdurchlässigen Kunststoffplatten Balkon mit Dielenbelag und Zugangstreppe zum Garten

Beschreibung der 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 <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

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

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Strom- und Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Drei-Kammer-Klärgrube für Schmutzwasser
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung, Waschbetonplatten
Terrasse (überdachter Freisitz):	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Niedrige, massive Gartenmauer im Osten, als Stützmauer für den erhöht liegenden Garten; sonst lebende Hecke und Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Gestaltungsgrün und Raseneinsaat im östlichen Bereich
Sonstige Anlagen:	Nicht erkennbar

#### 4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Gemäß den Prägungen in den Laibungsschienen stammen die Kunststofffenster überwiegend aus Anfang der 1980er Jahre; im Obergeschoss sind demnach die Verglasungen teilweise ca. im Jahr 2020 erneuert worden. Aus welchem Jahr die Heizungsanlage stammt, konnte nicht abschließend geklärt werden; gemäß den Beteiligten ist diese etwa 15 – 20 Jahre alt.

Die Schönheitsreparaturen (Maler- Tapezierer- und Bodenbelagsarbeiten) in den Wohnungen sind durchgeführt worden, wobei die Wohnung im Erdgeschoss überwiegend in den 1980er Jahren und die Wohnung im Obergeschoss Anfang der 2000 Jahre renoviert wurden.

Auf dem Dachboden über dem Altbau sind ca. 4 cm starke Styroporplatten als Wärmeisolierung verlegt worden.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen (zum Beispiel kleinere Risse im Außenputz, verfärbte Traufschalung, renovierungsbedürftige Dachflächenfenster) waren an der südwestlichen Außenecke des Anbaus wie auch an der südöstlichen Außenecke des Altbaus Putzschäden erkennbar. In dem hier liegenden Schlafzimmer war Schwarzsimmel im unteren Wandbereich feststellbar, auch waren kleinere Putzverformungen vorhanden.

Im Obergeschoss machten die Beteiligten auf eine Feuchtigkeitsproblematik im Badezimmer sowie an der westlichen Außenwand aufmerksam, hier scheint (geringfügig) Feuchtigkeit durch die Deckenkonstruktion getreten zu sein. Augenscheinlich konnte kein konstruktiver Mangel an den betroffenen Außenbereichen bzw. den darüber liegenden Dachbodenbereichen festgestellt werden, wobei einige Bereiche durch Abseiten verkleidet waren und nicht besichtigt werden konnten. Die Ursache konnte also nicht abschließend geklärt werden

Ferner konnten Verfärbungen und Putzschäden im unteren Bereich der Kellerwände im Altbau festgestellt werden, welche für ein Gebäude dieser Altersklasse jedoch nicht ungewöhnlich sind.

Im Anschlussbereich des Wintergartens an das Wohnhaus sowie dem Flachdachbereich der nicht überbauten Garage waren ebenfalls kleinere Undichtigkeiten und Feuchtigkeitsschäden festzustellen.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmale wird nicht für notwendig erachtet. Der Gebäudezustand ist bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und damit über die Alterswertminderung (Sachwertverfahren) bzw. den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) ausreichend gewürdigt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Außenbereichslage als einfache Lage (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet) einzustufen. Der gute Grünbezug und die Ausblickmöglichkeiten über das Eggetal sind positiv zu betrachten. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal bis mäßig einzustufen.

Die Außenanlagen auf dem östlichen **Grundstück** befinden sich in einem gepflegten Zustand. Sie sind aufgrund ihres Alters überwiegend als einfach, und im Bereich des überdachten Freisitzes, als durchschnittlich einzuordnen. Aufgrund der Alleinlage und der Heckenbepflanzung ist der Garten gut abgeschirmt.

Das **Wohngebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 1 und 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Die Wohnräume befinden sind in einem gepflegten Zustand. Die Wohnungen sind überdurchschnittlich groß, dürfen bauordnungsrechtlich jedoch nicht in weitere Einheiten unterteilt werden (zwei Wohneinheiten je Gebäude im Außenbereich zulässig). Es wird hier auch nochmal auf die fehlende Wohnungseingangstür im Obergeschoss und die unzureichende Möglichkeit einer getrennten Ablesung von Verbräuchen (Wasser, Strom, Heizwärme) hingewiesen.

In Bezug auf die energetische Ausstattung ist der Gebäudekomplex zwar in einigen Bereichen verbessert worden (Einbau neuer Verglasungen, Austausch der Heizung, geringfügige Wärmeisolierung der obersten Geschossdecke), weist jedoch für heutige Verhältnisse einen unterdurchschnittlichen Standard auf.

Der Großteil der Fenster ist mittlerweile wieder rd. 40 Jahre alt. Wärmeisolierende Maßnahmen an den Außenwänden sind bislang nicht vorgenommen worden.

#### 4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissituation im Wesentlichen überein, wobei eine Zeichnung zum Ausbau des Spitzbodens im Anbau nicht existiert und auch der Wintergarten an der Erdgeschosswohnung nicht eingezeichnet ist. Einige Türen und Wände sind verändert worden, so ist z.B. eine Wand am Treppenhausflur eingezogen worden, so dass die Erdgeschosswohnung abgetrennt ist. Die Treppe zum Spitzboden ist im Dachgeschoss ebenfalls nicht dargestellt.

Die Zeichnungen geben insgesamt einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

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

#### Altbau

Kellergeschoss	ca.	8,880 m	x ca.	10,000 m	rd.	88,80 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	ca.	8,880 m	x ca.	10,000 m	rd.	88,80 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	ca.	8,880 m	x ca.	10,000 m	rd.	88,80 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	ca.	8,880 m	x ca.	10,000 m	rd.	88,80 m <sup>2</sup>	
					rd.	<u>355,20 m<sup>2</sup></u>	rd. 355,00 m <sup>2</sup>

#### Anbau

Erdgeschoss	ca.	9,000 m	x ca.	9,240 m	rd.	83,16 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	ca.	9,000 m	x ca.	9,240 m	rd.	83,16 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	ca.	9,000 m	x ca.	9,240 m	rd.	83,16 m <sup>2</sup>	
					rd.	<u>249,48 m<sup>2</sup></u>	rd. 249,00 m <sup>2</sup>
							<u><b>rd. 604,00 m<sup>2</sup></b></u>

### Wohnfläche

EG Wohnen/Essen	ca.	4,00 m	x ca.	7,58 m	x 0,97	rd.	29,41 m <sup>2</sup>	
Kochnische	ca.	4,00 m	x ca.	1,50 m	x 0,97	rd.	5,82 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.	4,00 m	x ca.	5,00 m	x 0,97	rd.	19,40 m <sup>2</sup>	
Flur	ca.	4,00 m	x ca.	1,25 m	x 0,97	rd.	4,85 m <sup>2</sup>	
Flur	ca.	9,00 m	x ca.	1,34 m	x 0,97	rd.	11,70 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	ca.	0,95 m	x ca.	2,90 m	x 0,97	rd.	2,67 m <sup>2</sup>	
WC	ca.	0,95 m	x ca.	2,70 m	x 0,97	rd.	2,49 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca.	3,75 m	x ca.	4,30 m	x 0,97	rd.	15,64 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca.	3,75 m	x ca.	4,30 m	x 0,97	rd.	15,64 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.	2,90 m	x ca.	2,80 m	x 0,97	rd.	7,88 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca.	4,65 m	x ca.	2,80 m	x 0,97	rd.	12,63 m <sup>2</sup>	
						rd.	<u>128,13 m<sup>2</sup></u>	rd. 128,00 m <sup>2</sup>
OG Küche/Wohnen	ca.	4,00 m	x ca.	9,20 m	x 0,97	rd.	35,70 m <sup>2</sup>	
Zimmer	ca.	4,00 m	x ca.	5,00 m	x 0,97	rd.	19,40 m <sup>2</sup>	
Flur	ca.	4,00 m	x ca.	1,25 m	x 0,97	rd.	4,85 m <sup>2</sup>	
ehm. Küche	ca.	2,90 m	x ca.	2,90 m	x 0,97	rd.	8,16 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	ca.	0,95 m	x ca.	2,80 m	x 0,97	rd.	2,58 m <sup>2</sup>	
WC	ca.	0,95 m	x ca.	4,10 m	x 0,97	rd.	3,78 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Schl.	ca.	7,65 m	x ca.	4,30 m	x 0,97	rd.	31,91 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca.	4,65 m	x ca.	4,24 m	x 0,97	rd.	19,12 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.	2,90 m	x ca.	2,80 m	x 0,97	rd.	7,88 m <sup>2</sup>	
Balkon	ca.	9,00 m	x ca.	2,00 m	x 0,25	rd.	4,50 m <sup>2</sup>	
						rd.	<u>137,88 m<sup>2</sup></u>	rd. 138,00 m <sup>2</sup>

In der oben genannten Wohnfläche sind der Wintergarten im Erdgeschoss und der ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoss nicht mit aufgeführt, die Flächen werden bei der Mietwertableitung jedoch werterhöhend berücksichtigt.

## 10. 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. 270.500,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 224.200,00 €

Der unbelastete Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Zweifamilienhäuser können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als Ertragswert- als auch als Sachwertobjekte angesehen werden (vgl. Punkt 5.2). Die Diskrepanz der beiden Ermittlungsergebnisse ergibt sich, nach Ansicht der Sachverständigen, aus der Tatsache, dass zum einen die Mieten nicht im gleichen Verhältnis gestiegen sind, wie die Baupreise, und zum anderen, dass die Mieten in der hier gegebenen Lage vergleichsweise niedrig sind.

Aufgrund der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt wird im Weiteren den Ermittlungsergebnissen etwa dasselbe Gewicht beigemessen.

rd.  $270.500,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} + 224.200,00 \text{ €} \times \frac{1}{2}$  rd. **247.400,00 €**

Der Wert des eingetragenen Wohnungsrechts am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 9 im Originalgutachten) rd. 27.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Wintergarten und einem überdachten Freisitz sowie zwei Garagen bebaute Grundstück  
Schlukenweg 3  
in 32361 Preußisch Oldendorf

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt - ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts - anhand der angewandten Verfahrens (gerundet auf volle tausend Euro) insgesamt

mit **rd. 247.000,00 €**

in Worten (Zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **06.05.2024** 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 14. Juni 2024

**Anlagen im Originalgutachten**

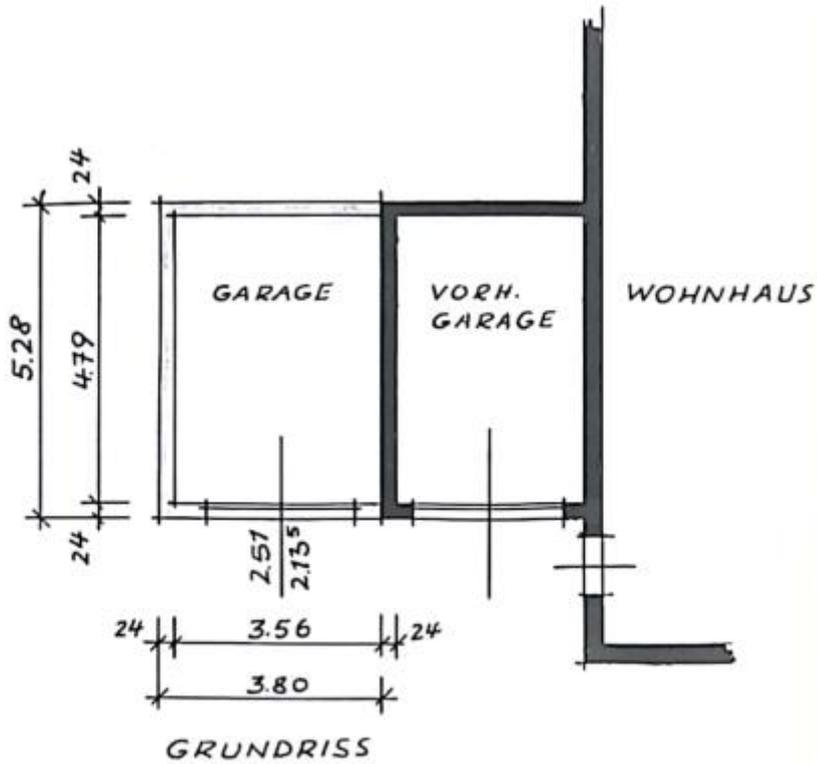
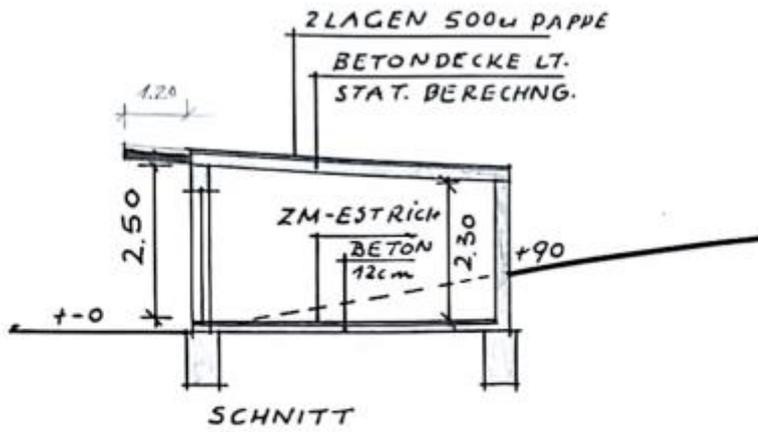
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibungen aus der Bauakte

Zeichnungen

Fotos







Nord-Ostansicht



Süd-Westansicht



Nord-Westansicht



## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (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: *Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001