

EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Das Gutachten ist nur in Auszügen dargestellt, in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Halle/Westf. kann das Originalgutachten innerhalb der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Halle / Westf.

010 K 001/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **einem Fachwerkhaus, nebst Nebengebäude bebaute Grundstück**
im Außenbereich, in 33775 Versmold, Wischkamp 3



Ansicht von der Straßenseite

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs Versmold Blatt 3758)

wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung

zum Stichtag 21.06.2024 ermittelt mit rd.

134.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Fachwerkhaus, nebst Nebengebäude.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Sachwertermittlung.....	15
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	20
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20

4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	20
4.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	20
4.6	Wert des Teilgrundstücks Bebautes Teilgrundstück	21
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 68“	21
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.8	Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 68“	21
5	Verkehrswert.....	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software	25
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26
7.1.1	Gebäudedaten.....	32
7.2	Nutzflächenfaktor	32
7.3	Überschlagsberechnung	32

Kurzbeschreibung: AZ 010 K 018/23

Objektart:	Freistehendes eingeschossiges Fachwerkhaus im Außenbereich, nebst angebautem Nebengebäude.
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> Fiktives Baujahr nach Schätzung der Sachverständigen ca. 1944
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> 2.134 m² Flurstück 18 510 m² Flurstück 68
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 200 m² nach Schätzung der Sachverständigen
Verkehrswert: (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)	<ul style="list-style-type: none"> 134.000,00 Euro
Besonderheit:	<u>Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung.</u>

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

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

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis" oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist." oder

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen.

Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerfGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerfGH 19/07, A/07)

"Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem(r) Sachverständigen verweigert und ihm(r) auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte."

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



- Freistehendes, eingeschossiges Fachwerkhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Nebengebäude ist an das Wohnhaus angebaut. Es wird eine ursprüngliche Nutzung als Scheunengebäude unterstellt.

Hinweis:

Siehe auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.

Objektadresse:

Wischkamp 3, 33775 Versmold

Grundbuchangaben:

- Grundbuch von Versmold, Blatt 3758, lfd. Nr. 2 und 3

Katasterangaben:

- Gemarkung Bockhorst, Flur 46
- Flurstück 18 (2.134 m²)
- Flurstück 68 (510 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Halle /Westf. vom 21.05.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

21.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

21.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 21.06.2024, wurden das Amtsgericht und die am Verfahren Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 06.06.2024 fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:



Die Bewertung des bebauten Grundstücks erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung. Wegen der komplett zugewachsenen Außenanlagen konnte das Grundstück an keiner Stelle eingesehen werden. Vom Wohnhaus war nur der zur Straße ausgerichtete Fachwerkgiebel und die rechte Dachfläche zu erkennen. Weitere bauliche Anlagen waren wegen des vorhandenen Aufwuchses nicht zu entdecken. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze waren auffällige Zirkus- oder umgebaute Bauwagen, abgemeldete Fahrzeuge und unterschiedliche Baumaterialien abgestellt, die ebenfalls zugewachsen und überwuchert waren. Insgesamt machte das Grundstück einen erheblich vernachlässigten Eindruck.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständige. Die Eigentümer und Mieter wurden nicht angetroffen.

Eigentümer:

Hier nicht genannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Halle/Westf. wurde für die Erstellung des Gutachtens die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 21.05.2024 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 16.06.2024
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 16.06.2024
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 16.06.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de 02.06.2024
- Einsicht in den Flächennutzungsplan im Geodatenportal des Kreises Gütersloh
- Einsicht in die beim Bauamt der Stadt Versmold angeforderten digitalisierten Bauakten vom 10.06.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 03.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster 16.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2024
- Fotos vom Ortstermin am 21.06.2024

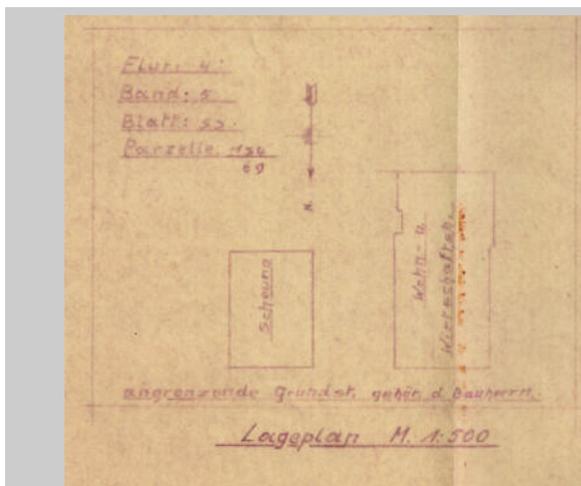
1.3 Besonderheiten des Auftrags

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks konnte nur auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt werden.

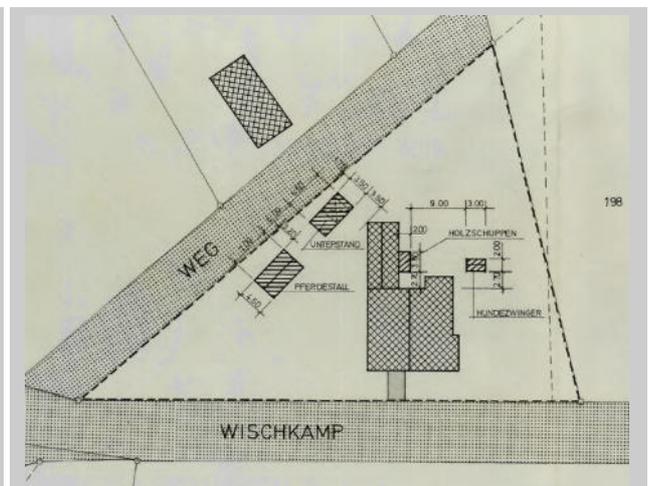
Die Bauakten wurden von der Sachverständigen bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Versmold angefordert. Die Archivakte umfasste insgesamt nur 15 Seiten. Die darin abgebildeten Zeichnungen aus den Jahren 1903/1913 und 1937 stellen eine Bebauung des Grundstücks dar, die mit der heutigen Bebauung nicht mehr zu vergleichen ist. In der Bauakte aus dem Jahr 1986 (mit insgesamt 6 Seiten) wird das Wohnhaus, soweit erkennbar, im baulichen Bestand zum Wertermittlungsstichtag dargestellt.

Zum welchen Zeitpunkt das Fachwerkhaus am heutigen Standort errichtet wurde, kann aufgrund der fehlenden Bauunterlagen nicht mehr nachvollzogen werden.

Inwieweit die auf den Lageplan eingezeichneten Nebenanlagen (Pferdestall, Unterstand, Holzschuppen und Hundezwinger) tatsächlich errichtet wurden, oder nach 38 Jahren überhaupt noch existieren, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.



Lageplan aus dem Jahr 1937



Lageplan aus dem Jahr 1986

Im Gutachten wird ein eingeschossiges und nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise mit einem geschätzten Gebäudealter von mindestens 80 Jahren unterstellt.

Bei dem an das Wohnhaus angebauten Nebengebäude, von dem ebenfalls keine Grundrisspläne in der Bauakte existieren, wird eine Nutzung als Lager- oder Garagengebäude unterstellt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht für den Erwerber des Grundstücks das Risiko, nichts über den tatsächlichen baulichen Zustand, Nutzung und Ausstattung der Immobilie zu wissen.

In diesem Gutachten können die Kosten für die Beseitigung ggf. vorhandener Mängel und ein eventueller "über das übliche Maß hinausgehender Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Renovierungsstau" aus diesem Grund nur „pauschal als Risikoabschlag geschätzt“ und dann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in beiden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden.

Am Tag der Besichtigung machten das Wohnhaus und vor allem die Außenanlagen einen stark vernachlässigten Eindruck.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Kreis Gütersloh mit ca. 373.622 Einwohnern (Stand 01.01.2022)
Ort und Einwohnerzahl: Vermold gliedert sich in die Ortsteile, Bockhorst, Hesselteich, Loxten, Oesterweg, Peckeloh und Vermold, mit ca. 22.531 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Der Ortsteil Bockhorst mit ca. 1.763 Einwohnern (Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Gütersloh in ca. 30 km Entfernung
- Bielefeld in ca. 32 km Entfernung
- Osnabrück in ca. 31 km Entfernung

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 195 km entfernt

Bundesstraße:

- B476 ist ca. 0,5 km entfernt

Autobahnzufahrt:

A33/ Anschlussstelle Borgholzhausen in ca. 3,5 km Entfernung

Bahnhof:

- Borgholzhausen (RB-75) ist ca. 5,5 km entfernt

Flughäfen:

- Münster-Osnabrück in ca. 45 km Entfernung
- Paderborn-Lippstadt in ca. 75 km Entfernung

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Vermold beträgt ca.6 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im Ortsteil vorhanden.
Die nächste Bushaltestelle ist im Frankfurter Weg, ca. 600 m entfernt und fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Außenbereichslage mit vereinzelter Bebauung



Blick in den Wischkamp

Beeinträchtigungen:

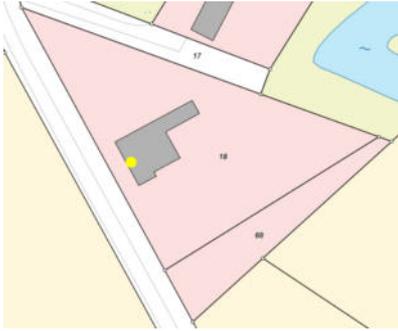
Während der Besichtigung waren keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

Soweit ersichtlich nahezu ebenes Grundstück, mit einem nach Südwesten ausgerichteten Garten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront Wischkamp

- Ca. 80 m

Grundstücksgröße:

- Flurstück 18: 2.134 m²
- Flurstück 68: 510 m²

Bemerkungen:

- dreieckige Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:



Blick in den Wischkamp

Als Wirtschaftsweg ausgebaute Gemeindestraße.

Straßenausbau:

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG werden in Außenbereichslagen nicht erhoben. Die Auskunft wurde schriftlich am 03.06.2024 eingeholt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung. Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Auf Nachfrage bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh werden die Abwässer in abflusslose Grube eingeleitet und von einem Unternehmen zur Kläranlage der Stadt Versmold verbracht.

Hinweis:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Kreisverwaltung Gütersloh ist das Bewertungsgrundstück nicht an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Versmold angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Hausbrunnen, der in regelmäßiger Überwachung ist. Die Untersuchungsergebnisse des Trinkwassers liegen dort vor, diese können der Sachverständigen aber ohne Einverständnis des Eigentümers nicht mitgeteilt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung der Gebäude.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.06.2024 sind das Bewertungsgrundstück, sowie die angrenzenden Flächen, im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Versmold, Blatt 3758, lfd. Nr. 4 folgende Eintragung: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, (Amtsgericht Halle / Westf., 010 K 001/24) eingetragen am 08.03.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 03.06.2024 erfragt. Danach wird das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh nicht aufgeführt.
Denkmalschutz:	Aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Wohnhaus nicht in der Denkmalliste geführt wird.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) im Außenbereich dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die nachfolgende Bewertung erfolgt auf der Grundlage der in der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Versmold dokumentierten Pläne und Beschreibungen.

Hinweis:

Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung können im Gutachten keine Aussagen zur Nutzung, der Ausstattung und des Zustandes der Innenräume gemacht werden.

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden am 03.06.2024 schriftlich im Bauamt der Stadt Versmold erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich und mündlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohnhaus vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Üblicherweise erfolgen die Gebäudebeschreibungen auf der Grundlage vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung. In diesem Bewertungsfall kann mangels der Bauunterlagen und der fehlenden Innenbesichtigung keine aussagekräftige Baubeschreibung erfolgen. Die in den Bewertungsverfahren getroffenen Annahmen beruhen auf einer Schätzung der Sachverständigen unter Berücksichtigung der Bewertungsmodelle des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh.

3.2 Fachwerkhaus, nebst Nebengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Blick auf das Fachwerkhaus

- Freistehendes, nicht unterkellertes Fachwerkhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Nebengebäude an das Wohnhaus angebaut, Garagen- oder Lagernutzung unterstellt

Baujahre:

- 1903 Fachwerkhaus gemäß Archivakte (11,00 m Breite x 17,00 m Länge)
- 1913 Verlängerung des Gebäudes um 5,00 m
- 1937 Umbau und Ausbau von Schlafzimmern
- 1986 Baugenehmigung zur Errichtung eines Pferdestalls, eines Unterstandes, Anbau eines Holzschuppens und eines Hundezwingers

Hinweis:

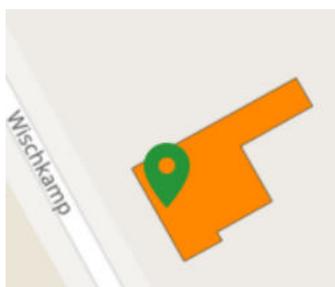
Im Lageplan aus dem Jahr 1986 ist das Fachwerkhaus bereits an seinem heutigen Standort dargestellt.

Modernisierungen:

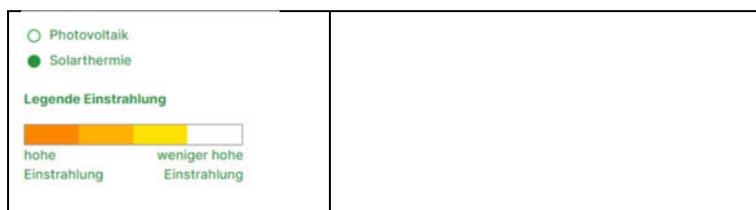
Inwieweit in den vergangenen 15 Jahren Modernisierungen am Bestandsgebäude bereits durchgeführt wurden, ist infolge der reinen Außenbesichtigung nicht prüfbar.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Ausschnitt aus dem Solardachkataster



Außenansicht:

Fachwerk mit Anstrich, die Gefache ausgemauert mit Putz und Anstrich. Der (die) Giebel mit waagerechter Holzschalung zwischen dem senkrechten Holzständerwerk.

3.2.2 Raumaufteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine Beschreibung der Raumaufteilung und Nutzungen der Räume nicht möglich.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Holzfachwerkkonstruktion
Fundamente:	Vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen
Innenwände:	Vermutlich Fachwerkkonstruktion
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	Individuell gestaltetes Türelement aus Holz.



Blick auf den Hauseingangsbereich

Dach:



Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion

Dachform:

- Satteldach

Dacheindeckung:

- Rote Tondachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Hausbrunnen, der in regelmäßiger Überwachung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh steht.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in eine abflusslose Grube, die von einem Unternehmen zur Kläranlage der Stadt Versmold verbracht wird.
Elektroinstallation:	Er wird eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung unterstellt.
Heizung:	<u>Hinweis:</u> Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Sachverständige keine Aussage über das Alter, Art und den Zustand der Heizungsanlage machen.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Soweit ersichtlich keine Wesentlichen
besondere Einrichtungen:	Soweit ersichtlich keine Wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend soweit ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung machte das Wohnhaus einen vernachlässigten Eindruck.

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden, bzw. waren ersichtlich:

- Dichter Bewuchs und alter Baumbestand
- Einfriedungen sind teilweise vorhanden, soweit ersichtlich



Blick in den Garten



Blick auf das Flurstück 510

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Fachwerkhaus, nebst angebautem Nebengebäude, bebaute Grundstück in 33775 Versmold, Wischkamp 3 zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Versmold	3758	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Versmold	46	18	2.134 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Versmold	3758	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Versmold	46	68	510 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Bebautes Teilgrundstück / Flurstück 18	Fachwerkhaus	2.134 m ²
Unbebautes Teilgrundstück / Flurstück 68	Hausnahes Gartenland	510 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.644 m ²

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 ImmoWertV21), 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 ImmoWertV21) 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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 ImmoWertV21) 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 ImmoWertV21). 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.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 miterfasst 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) 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).

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche

Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

4.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.5.2 Zur 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 Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Bebauter Teilbereich	107.000,00 €	106.000,00 €
Gartenland	20.000,00 €	15.000,00 €
Summe	127.000,00 €	126.000,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **126.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **127.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[126.000,00 € \times 1,000 + 127.000,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{126.000,00 €}$.

4.6 Wert des Teilgrundstücks Bebautes Teilgrundstück

Der **Wert für das „bebautes Teilgrundstück“** wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

126.000,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 68“

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

4.8 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 68“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 68 wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

8.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswerte
Bebautes Teilgrundstück	Fachwerkhaus und Nebengebäude	2.134,00 m ²	126.000,00 €
Flurstück 68	hausnahes Gartenland	510,00 m ²	8.000,00 €
Summe		2.644,00 m ²	134.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Fachwerkhaus, sowie einem daran angebauten Nebengebäude bebaute Grundstück in 33775 Versmold, Wischkamp 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Versmold	3758	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockhorst	46	18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Versmold	3758	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockhorst	46	68

wird auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

134.000 €

in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Fachwerkhaus, nebst Nebengebäude		in 33775 Versmold, Wischkamp 3
Flur 46	Flurstück 18	Wertermittlungsstichtag: 21.06.2024

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Bebauter Bewertungsteilbereich	baureifes Land	frei	95,00	1.000,00	95.000,00
Hausnahes Gartenland	Landwirtschaftliche Fläche	frei	20,00	1.134,00	23.000,00
Summe:			115,00	2.134,00	118.000,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahre fiktiv	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Bebauter Bewertungsteilbereich	Fachwerkhaus	306,00	200,00	1944	80	12
	Nebengebäude	40,00		1944	30	4

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Bebauter Bewertungsteilbereich	9.600,00	3.426,00 € (35,69 %)	1,10	0,95

Relative Werte

relativer Bodenwert:	590,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-225,00 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	630,00 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,13
Verkehrswert/Reinertrag:	20,41

Ergebnisse

Ertragswert:	127.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	126.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	126.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	21.06.2024

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das „hausnahe Gartenland“		in 33775 Versmold, Wischkamp 3
Flur 46	Flurstück 68	Wertermittlungstichtag: 21.06.2024

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 68	landwirtschaftliche Fläche	frei	17,65	510,00	9.000,00
		Summen:	17,65	510,00	9.000,00

Ergebnisse

Vergleichswert:	8.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	8.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.06.2024

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV / ImmoWertA

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [4] Immobiliervollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [5] ZVG-Handbuch Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen: Kurt Stöber 9. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2010
- [6] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh
- [7] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand August 2024) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 21.06.2024
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Anlage 6: Fotos von der Außenbesichtigung am 21.06.2024

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht von der Straßenseite



Bild 2: Blick auf die Giebelseite des Gebäudes

Anlage 6: Fotos von der Außenbesichtigung am 21.06.2024

Seite 2 von 4



Bild 3: Blick in den Wischkamp



Bild 4: Blick auf das Grundstück

Anlage 6: Fotos von der Außenbesichtigung am 21.06.2024

Seite 3 von 4



Bild 5: Blick auf die Nachbarbebauung



Bild 6: Blick auf das Grundstück und die Außenanlagen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Anlage 6: Fotos von der Außenbesichtigung am 21.06.2024

Seite 4 von 4



Bild 7: Blick auf das Grundstück



Bild 8: Blick auf das Flurstück 68

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Seite 1 von 3

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Fachwerkhaus, Wischkamp 3, 33775 Versmold

Die Berechnung erfolgt aus	<input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen	auf der Grundlage von	<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß
	<input type="checkbox"/> Rohbaumaßen		<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnung / Lageplan
	<input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen		<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	12,500	12,000	a oder b	150,00			
2	EG	+	1,00	1,500	4,000	a oder b	6,00			
3	EG	+	1,00	12,500	12,000	a oder b	150,00			

						Summe	306,00			m ²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	306,00		m ²	

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Seite 2 von 3

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsrechnung BGF / WF / NF

Gebäude: Fachwerkhaus, Wischkamp 3, 33775 Versmold

7.1.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienhaus						
Anzahl Vollgeschosse:	1		Dachgeschoss:	<input type="checkbox"/> Flachdach			
<input type="checkbox"/> Keller				<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut (30°)			
<input checked="" type="checkbox"/> Treppenhaus				<input checked="" type="checkbox"/> ausgebaut (35°)			

7.2 Nutzflächenfaktor

7.3 Überschlagsberechnung

BGF (ermittelt):	306,00	m ²					
WF/NF (überschlägig):	191,25	m ²	aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig		aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig		
IST BGF / WF/NF:							
SOLL nach Sprengnetter:	1,42		WF/NF (nach Sprengnetter):	215,49	m ²	BGF (nach Sprengnetter):	m ²
SOLL nach WertR:	1,60		WF/NF (nach WertR):	191,25	m ²	BGF (nach WertR):	m ²

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Seite 3 von 3

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Nebengebäude, Wischkamp 3, 33775 Versmold

Die Berechnung erfolgt aus	<input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen	auf der Grundlage von	<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß	
	<input type="checkbox"/> Rohbaumaßen		<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen	
	<input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen		<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							(+/-)	Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b
1	EG		1,00	10,000	4,000	a oder b	40,00			
						Summe	40,00			m ²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	40,00			m ²