

GUTACHTEN

über den Verkehrswert einer bebauten Beszung

- Antragsteller: Amtsgericht Bünde
Hangbaumstraße 19, 32257 Bünde
- Eigentümer: 1. Gerda Lina Sophie Wüllner
Helenenstraße 25, 31812 Bad Pyrmont
2. Dietmar Wüllner
Mastenweg 70, 49448 Marl
3. Eckhard Wüllner
Brendel 13, 32257 Bünde
in Erbengemeinschaft
- Kat. Bezeichnung: Gemarkung Dünne, Flur 9
Flurstück 469/99, Brendel 13 2.935 m²
- Grundbuch: Dünne, Blatt 00589, Amtsgericht Bünde
- Lasten und Beschränkungen: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Stichtag: Zeitpunkt der Wertermittlung
- Ortsbesichtigungen: 02.06.2021 und 29.06.2021
- Anlagen: Lageplan (Anlage 1)
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Anlage 2)
Berechnung der Bruttogrundfläche (3 Blätter) (Anlage 3)
Wohnflächenberechnung (4 Blätter) (Anlage 4)
Bestandszeichnung (2 Blätter) (Anlage 5)
Fotografien (4 Blätter) (Anlage 6)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

- Vorsitzender: Dipl.-Ing. Lückingsmeier, Enger
Gutachter: Architekt Rothschild, Enger
Gutachter: Dipl.-Ing. Schleweis, Bad Oeynhausen

Dieses Gutachten wird unter Anwendung der §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	<u>Vorbemerkung</u>	3
2.	<u>Allgemeines zur Wertermittlung</u>	4
3.	<u>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</u>	6
3.1	Grund und Boden	6
3.1.1	Tatsächliche Merkmale	6
3.1.2	Rechtliche Merkmale	7
3.1.3	Zusammenfassung	8
3.2	Gebäudebeschreibung	8
3.2.1	Wohnhaus	8
3.2.2	Garage	14
3.2.3	Garage	14
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswertes</u>	15
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2	Bodenwert	16
4.3	Ertragswertermittlung	17
4.3.1	Miet- und Pachtansätze	18
4.3.2	Bewirtschaftungskosten	20
4.3.3	Ertragswert des Gebäudes	21
4.3.4	Ertragswert des Grundstücks	22
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Wohnhaus	23
4.4.2	Garagen	24
4.4.3	Besondere Bauteile	25
4.4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
4.4.5	Zusammenstellung Wert der baulichen Anlagen	26
4.4.6	Sachwert des Grundstücks	26
4.5	Marktangepasster Sachwert	27
4.6	Verkehrswert	27

1. Vorbemerkung

Mit Antrag vom 23.03.2021 des Amtsgerichtes Bünde ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford beauftragt worden, für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Dünne
Flur: 9
Flurstück: 469/99
Lage: Brendel 13

ein Verkehrswertgutachten zum Zeitpunkt der Wertermittlung zu erstatten.

Die Besetzung ist im Grundbuch von Bünde unter der Blattnummer 00589 verzeichnet.

In Abteilung I des Grundbuches sind Gerda Lina Sophie Wüllner, geb. Harland, geb. am 04.04.1936, Helenenstraße 25, 31812 Bad Pyrmont, Dietmar Wüllner, geb. am 15.04.1964, Mastenweg 70, 49448 Marl und Eckhard Wüllner, geb. am 02.08.1961, Brendel 13, 32257 Bünde als Eigentümer in Erbengemeinschaft eingetragen.

Das Gutachten wird in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft benötigt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mit Garagen bebaut.

Bei der am 02.06.2021 vorgenommenen Ortsbesichtigung wurde in Gegenwart von Herrn Eckhard Wüllner und seiner Tochter der derzeitige Bauzustand aufgenommen.

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss fand am 29.06.2021 in Gegenwart von Herrn Eckhard Wüllner und seiner Tochter statt.

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Grundstück mit den darauf vorhandenen Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Das Inventar, die Einrichtungsgegenstände und Einbauten (z.B. Einbauküche) oder sonstiges Zubehör gehören nicht dazu und werden daher nicht mitbewertet.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird - soweit nicht anders angegeben - die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dem Gutachterausschuss wurden keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück gemacht.

Untersuchungen auf Altlasten wurden im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt oder in Auftrag gegeben.

2. Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Nach der Definition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) nur einen vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

Die bei der Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse anzuwendenden Verfahren sind in der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)" in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2010 S. 639) bundeseinheitlich vorgeschrieben und erläutert.

Danach sind als Grundlage der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr marktüblich maßgebenden Umstände. Dies sind die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagermerkmale und die weiteren Merkmale.

Für die Wertermittlung stehen gleichrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren zur Verfügung. Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren ist abhängig von der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Grundstücke in vergleichbarer Qualität gezahlt worden sind. Voraussetzung dabei ist, dass die wertbeeinflussenden Umstände hinreichend mit den Gegebenheiten des Bewertungsobjektes übereinstimmen oder die vorhandenen Unterschiede erfasst werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenwert wird in der Regel durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen auch aus vergleichbaren Gebieten nicht vorhanden, kann der Bodenwert auch von geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet werden oder es können Bodenrichtwerte zusätzlich herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelt und im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks, d.h. von den für einen längeren Zeitraum, erzielbaren Miet- und sonstigen Einnahmen auszugehen, von denen die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlichen Kosten (Bewirtschaftungskosten) und der zu verzinsende Bodenwertanteil abzuziehen sind. Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Herstellungswerte der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen sind unter Berücksichtigung ihres Alters und wegen evtl. Baumängel und Bauschäden zu mindern. Sonstige, den Wert beeinflussende Umstände sind als Zu- oder Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstückes.

Die nach den vorstehend beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Hilfswerte, die kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berichtigen sind. Von ihnen wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet.

Dazu erfolgt die Anpassung des ermittelten Wertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Grund und Boden

3.1.1 Tatsächliche Merkmale

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Dünne der Stadt Bünde. Die Stadt Bünde hat rd. 46.000 Einwohner.

Der Ortsteil Dünne liegt nördlich des innenstädtischen Bereiches von Bünde und erstreckt sich im Norden bis an den Höhenzug des Wiehengebirges. Dünne ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Süden sind an der Grenze zum innerstädtischen Bereich und an der Grenze zu Ennigloh Wohngebiete mit verdichteter Wohnbebauung vorhanden. Im nördlichen Teil ist ein eigenes Ortsteilzentrum mit verdichteter Wohnbebauung vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt dort an der Südseite der Straße Brendel, Hs.Nr. 13, innerhalb eines Gebietes mit Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen, der im Norden vom Hörsterbusch, im Osten von der Wiehenstraße, im Süden von der Straße Zum Kirschensiek und im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt wird.

Die Entfernung zum südlich gelegenen Ortszentrum von Bünde beträgt ca. 3,6 km.

Das im Liegenschaftskataster mit einer Flächengröße von 2.935 m² nachgewiesene Grundstück hat einen unregelmäßigen, aber länglichen Zuschnitt mit einer Straßenfrontbreite von 31 m und einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 111 m und 50 m. Die Oberflächengestalt des Grundstücks ist eben.

Die Form des Grundstücks und seine nähere Umgebung sind im Übrigen aus dem als Anlage beigefügten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu erkennen. Das Grundstück ist farbig angelegt.

Die vor dem Grundstück verlaufende Straße Brendel hat eine rd. 5 m breite asphaltierte Fahrbahn. An beiden Straßenseiten befinden sich vereinzelt Parkbuchten zum Abstellen von Pkws. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper verlegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

3.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde ist der vordere Bereich in den Wohnbauflächen und der hintere Bereich in den Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Nach Auskunft der Stadt Bünde ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im vorderen Bereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der hintere Teil des Grundstücks ist nicht bebaubar.

Nach Auskunft der Stadt Bünde sind für das Grundstück die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch nicht bezahlt, werden aber noch anfallen. Die Beiträge zu den Netzkosten für den Kanal sind nur für das Schmutzwasser bezahlt worden. Die vorhandenen Kosten für die Wasserleitung sind noch nicht bezahlt worden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Belastung eingetragen:

lfd.Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bünde, 9 K 4/20). Eingetragen am 18.02.2020.

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Eine begünstigende Baulast für das zu bewertende Grundstück ist im Baulastenverzeichnis von Dünne Blatt Nr. 297, Flurstück 401/177 eingetragen:

lfd.Nr. 1 Abstandfläche in einer Tiefe von 3,00 m und einer Länge von 6,76 m zugunsten des Grundstücks Flurstück 469/99, an der im Lageplan näher gekennzeichneten Stelle. Eingetragen: Bünde, den 06.09.1999

3.1.3 Zusammenfassung

In Anlehnung an die örtlich vorhandene Situation erfolgt für die Bewertung eine Aufteilung des Grundstücks in eine bebaute und eine unbebaute Teilfläche.

Entsprechend den tatsächlichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist die bebaute Grundstücksfläche in der Qualitätsstufe Wohnbauland zu bewertenden.

3.2 Gebäudebeschreibung

Der Gebäudebeschreibung und der als Anlage beigefügten Berechnung der Bruttogrundfläche liegen zugrunde:

1. Angaben aus den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen,
2. Daten aus dem Liegenschaftskataster,
3. örtliche Feststellungen.

Die zu bewertende Bausubstanz besteht aus einem Wohnhaus und Garagen.

3.2.1 Wohnhaus

Über die Errichtung des westlichen Gebäudeteils sind in den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen keine Nachweise vorhanden. Das Gebäude muss vor 1900 in eingeschossiger Fachwerkbauweise mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoss entstanden sein.

Im Jahr 1929 (Jahr der Rohbauabnahme) wurde an die östliche Traufseite des vorhandenen Gebäudes ein Wohnhaus in eingeschossiger massiver Bauweise mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Der Umbau des westlichen Gebäudes zu Wohnzwecken und der teilweise Ausbau des Dachgeschosses erfolgten mit Bauschein aus dem Jahr 1953.

Der bis dahin nicht ausgebaut Teil des Dachgeschosses wurde im Jahr 1955 ausgebaut. An die südliche Traufseite des Wohnhauses wurde mit Bauschein aus dem Jahr 1966 ein Anbau angebaut. Im selben Zuge wurde eine Ölheizung eingebaut.

Im Jahr 1988 wurde an die östliche Seite des Anbaus eine überdachte Terrasse mit Unterkellerung errichtet.

Die anhand der bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen ermittelten Wohnflächen betragen in der westlichen Erdgeschosswohnung ca. 122 m², in der westlichen Dachgeschosswohnung ca. 75 m², in der östlichen Erdgeschosswohnung ca. 68 m² und in der östlichen Dachgeschosswohnung ca. 53 m².

Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine zentrale Heizungsanlage mit Ölfeuerung im Kellergeschoss.

Anschlüsse an das Stromnetz und an das öffentliche Kanal- und Wasserleitungsversorgungsnetz sind vorhanden.

Der Bauzustand ist geprägt durch das Gebäudealter, die vorgenommenen An- und Umbauten und dadurch, dass in den letzten Jahren notwendige Instandhaltungsarbeiten kaum durchgeführt wurden. Eine neue Heizung wurde im Jahr 2005 eingebaut. Im Jahr 2013 wurden die Öltanks erneuert. Die Grundrisse sind zum Teil noch aus der Zeit der Errichtung und weisen mit kleinen und zum Teil gefangenen Räumen Mängel auf. Die Wohnungen sind teilweise mit Klimasplitgeräten ausgestattet.

Gebäudenutzung

Kellergeschoss ein Flur mit Treppenaufgang, vier Kellerräume, eine Waschküche, ein Heizöllagerraum, ein Flur, ein weiterer Raum, ein Flur mit Treppenaufgang

Erdgeschoss Wohnung (westlich): ein Flur, eine separate Toilette, ein Badezimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Treppenabgang, ein weiterer Raum im Anbau, ein Wintergarten, eine Terrasse

Wohnung (östlich): ein Flur mit Treppenauf- und -abgang,

	ein Flur, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wintergarten
Dachgeschoss	ein Flur mit Treppenabgang, <u>Wohnung (westlich)</u> : eine separate Toilette, ein weiterer Raum, eine Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Büro <u>Wohnung (östlich)</u> : ein Flur, ein Badezimmer, drei weitere Räume
Dachboden	Bodenraum

Ausführung

Kellergeschoss

Außenwände	30 cm Mauerwerk mit Putz
Innenwände	11,5 cm Mauerwerk mit Putz
Fußboden	Beton und Estrich, Bodenfliesen, PVC-Belag
Geschossdecke	Stahlbetondecke
Geschosstreppe	massiv, Podesttreppe und gewendelte Treppe, massiv mit Fliesenbelag
Fenster	Stahlfenster, Einfachverglasung, Kunststofffenster, Isolier- verglasung
Kellertüren	Holztüren, feuerhemmende Stahltür
Kelleraußentür	Stahltür mit Lichtausschnitt
Heizung	Ölheizung, Fabrikat Sieger, Baujahr 2005, Warmwasser- speicher, 2.000 Liter, Fabrikat Stiebel Eltron
Heizöllagerraum	PVC-Belag, 5 Öltanks, Baujahr 2013, ca. 6.000 Liter, Kunststofffenster, Isolierverglasung, Stahltür mit Lichtaus- schnitt, alte Öltanks hinter Abmauerung im Flur, hinter feu- erhemmender Stahltür, außer Betrieb
Heizkörper	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil im Heizöllager- raum
Waschküche	Bodenfliesen, Niveauunterschied, Abfluss, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Sockel für Waschmaschi- nen, Anschluss für Waschmaschinen
Geschosshöhe	2,00 m
Kelleraußentreppe	10 Stufen, Betontreppe, Kellerhals Mauerwerk mit Putz,

Handlauf schmiedeeisern

Erdgeschoss

Außenwände	30 cm Mauerwerk mit Putz
Außenhaut	Mörtelputz mit Anstrich
Innenwände	11,5 cm und 30 cm Mauerwerk mit Putz
Geschossdecke	Stahlbetondecke
Geschosstreppe	gewandelt, massiv, Kunststeintreppe, Handlauf Kunststoff
Fenster	Kunststofffenster, Holzfenster, Isolierverglasung
Innentüren	Holzblattdüren mit Futter und Bekleidung
Hauseingangstüren	Holztüren mit Lichtausschnitt
Heizkörper	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
Geschosshöhe	3,00 m und 2,60 m

Wohnung (westlich):

Fußboden	Textilbelag, Bodenfliesen, Hobeldielen
Küche	Bodenfliesen, Warm- und Kaltwasseranschluss, Anschluss für Elektroherd, Fliesenspiegel im Bereich der Installationen, Holzdeckenvertäfelung, Fußbodenheizung
Badezimmer	Bodenfliesen, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, WC, Dusche, Badewanne, Urinal, Wandfliesen raumhoch, Holzdeckenvertäfelung
separate Toilette	Bodenfliesen, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, WC, Wandfliesen bis ca. 1,60 m Höhe
Wintergarten	Bodenfliesen, Kunststoffkonstruktion, Dach: Wellfaserplatten, bodentiefe Fenster und Türen, Isolierverglasung
Terrasse	Betonplatten, Umwehrung Stahl, drei Stufen, Stahlgitter, Markise

Wohnung (östlich):

Fußboden	Bodenfliesen, Laminat, PVC-Belag
Küche	PVC-Belag, Warm- und Kaltwasseranschluss, Anschluss für Elektroherd, Fliesenspiegel im Bereich der Installationen
Badezimmer	Bodenfliesen, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, WC, Dusche, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe
Wintergarten	Bodenfliesen, Kunststoffkonstruktion, Dach: Wellfaserplatten, bodentiefe Fenster und Türen, Isolierverglasung, Treppe

pe mit drei Stufen Stahlgitter, Handlauf Stahl

Dachgeschoss

Die Ausführung im Dachgeschoss entspricht überwiegend der des Erdgeschosses. Die Abweichungen in der Ausstattung werden nachfolgend beschrieben.

Außenwände	30 cm Mauerwerk mit Putz
Innenwände	11,5 cm Mauerwerk mit Putz
Decken u. Dachschrägen	verputzt und tapeziert
Belichtung	giebelseitige Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung Fenster im Dachaufbau: Kunststoff, Isolierverglasung
Geschosshöhe	2,75 m und 3,00 m

Wohnung (westlich):

Fußboden	Laminat, Bodenfliesen, Hobeldielen
Küche	Laminat, Warm- und Kaltwasseranschluss, Anschluss für Elektroherd
Badezimmer	Bodenfliesen, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, WC, Dusche, Badewanne, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe
separate Toilette	Bodenfliesen, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, WC, Wandfliesen bis ca. 1,30 m Höhe

Wohnung (östlich):

Fußboden	Laminat, Bodenfliesen, PVC-Belag
Küche	PVC-Belag, Warm- und Kaltwasseranschluss
Badezimmer	Bodenfliesen, Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, WC, Dusche, Badewanne, Wandfliesen bis ca. 1,80 m Höhe

Dachboden

Dachform	Satteldach und Walmdach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dachhaut	Tonfalzziegel
Dachüberstände	Profilholzverkleidung mit Anstrich
Dachentwässerung	Regenrinnen und Fallrohre
Fußboden	Hobeldielen
Bodentreppe	Einschubtreppe

Bodenhöhe

2,76 m und 3,10 m

Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

Nachfolgend können nur Baumängel und Bauschäden aufgeführt und im Weiteren wertbeeinflussend berücksichtigt werden, die bei der Begehung des Objektes sichtbar waren. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. können nur berücksichtigt werden, soweit es entsprechende Hinweise darauf gegeben hat. Dies gilt im Besonderen für Mängel im Brandschutz, Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw. In den nachfolgenden Auflistungen sind nur die auffälligsten Mängel aufgeführt, es besteht daher kein Anspruch auf Vollständigkeit. Folgende Mängel (Baumängel / Bauschäden / Reparatur- und Sanierungsstau) wurden unter anderem festgestellt:

Kellergeschoss

- in den Räumen teilweise Putz schadhaft, Feuchtigkeitsschäden
- Heizungsrohre undicht
- schlechter Unterhaltungszustand
- Niveauunterschiede

Erdgeschoss

- in der westlichen Wohnung im Wohn- und Esszimmer Feuchtigkeitsschäden (vom Schornstein)
- im Anbau Feuchtigkeitsschäden
- Dach vom Wintergarten schadhaft, Risse an den Wänden
- in der östlichen Wohnung tlw. Putz schadhaft
- im Bereich der Hauseingangstüren Putz schadhaft und Feuchtigkeitsschäden
- Haustürüberdachung verbraucht
- an den Außenwänden Rissbildung

Dachgeschoss

- Risse an den Wänden
- in der östlichen Wohnung Putz schadhaft, Rohrleitungen auf Putz
- Schornstein schadhaft
- Dacheindeckung tlw. schadhaft
- Dachrinnen schadhaft

3.2.2 Westliches Garagengebäude

Die Garage ist mit Bauschein aus dem Jahr 1958 an die westliche Giebelseite des Wohnhauses errichtet worden. Im Jahr 1987 erfolgte ein Anbau an die bestehende Garage. Die Garage umfasst einen Pkw-Einstellplatz. Außerdem befinden sich in dem Garagenanbau eine separate Toilette und zwei weitere Räume. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Brendel aus über einen mit Pflastersteinen befestigten Grundstücksstreifen.

Der Bauzustand ist durch das Gebäudealter geprägt. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Ausführung

Außenwände	24 cm Mauerwerk mit Putz
Außenhaut	Mörtelputz, tlw. Verklinkerung
Fußboden	Beton und Estrich, im Anbau: Bodenfliesen, Textilbelag
Fenster	Glasbausteine, Holzfenster, Isolierverglasung
Garagentor	Rolltor
Außentür	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Dachform	flachgeneigtes Pultdach
Dachkonstruktion	Holzbalken
Dachhaut	Welleternit aus dem Baujahr
Dachentwässerung	Regenrinnen und Fallrohre
mittlere Gebäudehöhe	3,25 m

Baumängel/Bauschäden

- Decke am Rolltor schadhaft
- Putz schadhaft, Risse an den Wänden
- Niveauunterschiede

3.2.3 Östliches Garagengebäude

Mit Bauschein aus dem Jahr 1987 wurde mit einem Abstand von drei Metern zur östlichen Grundstücksgrenze eine Garage zur Unterbringung von Wohnmobilen errichtet. Angrenzend an die Garage ist ein Betriebsraum, der zu einem Büroraum umgenutzt wurde. Im Jahr 2000 wurden die Büroräume abgerissen. An dieser Stelle wurde eine Mehrfachgarage errichtet. Die Garagen umfassen zwei Stellplätze für Wohnwagen. Die Zufahrt erfolgt

von der Straße Brendel aus über einen mit Pflastersteinen befestigten Grundstücksstreifen.

Der Bauzustand entspricht dem Gebäudealter. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden nur teilweise durchgeführt.

Ausführung

Außenwände	17,5 cm und 24 cm Mauerwerk mit Putz
Außenhaut	Mörtelputz
Fußboden	Beton und Estrich
Fenster	Kunststofffenster, Isolierverglasung
Garagentore	Sektionaltore
Außentür	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Dachform	Flachdach
Dachkonstruktion	Porenbetondeckenplatten
Dachhaut	Bitumendachbahnen
Dachentwässerung	Regenrinne und Fallrohre
mittlere Gebäudehöhe	3,75 m

Baumängel/Bauschäden

- tlw. Feuchtigkeitsschäden

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist es nicht möglich, mit dem Vergleichswertverfahren unmittelbar aus tatsächlich bezahlten Kaufpreisen einen Vergleichswert zu ermitteln.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus nach Renditegesichtspunkten zu beurteilen, da potenzielle Erwerber sich aufgrund der Möglichkeit der Vermietung des Objektes am Ertragswert orientieren werden. Daher erfolgt die Bewertung mittels des Ertragswertverfahrens. Bei der Ermittlung ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auszugehen.

Unterstützend wird ein Sachwertverfahren durchgeführt. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag, die durch Angebot und Nachfrage und die Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt werden, sind durch eine marktgerechte Angleichung zu berücksichtigen.

Der Bodenwert soll von tatsächlich bezahlten Kaufpreisen abgeleitet werden. Stehen jedoch geeignete Vergleichswerte nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, kann der Bodenwert auf der Grundlage des zum Stichtag geltenden Bodenrichtwertes ermittelt werden.

4.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließung sind die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten entscheidend.

Der Bodenwert soll zwar von tatsächlich bezahlten Kaufpreisen abgeleitet werden, doch stehen hier geeignete Vergleichswerte nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes von 90,- €/m² ermittelt, der zum Stichtag 01.01.2021 für den betroffenen Bereich vom Gutachterausschuss beschlossen wurde. Dieser Bodenrichtwert, der in Anlehnung an Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten ermittelt wurde, stellt einen durchschnittlichen Lagewert für bebaubare, erschließungsbeitrags- und -kostenfreie Grundstücke mittlerer Größe (bis 700 m²) mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung dar.

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 2.935 m².

Für die Bewertung wird dem Wohnhaus und den Garagen pauschal und ohne Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 1.500 m² zugeordnet. Unter Berücksichtigung der Lage und Ausrichtung des Grundstücks sowie der örtlich vorgefundenen Erschließungssituation geht der Gutachterausschuss bei der Übertragung auf das zu bewertende Grundstück von einem Bodenwert in Höhe von 90,- €/m² aus.

Der darüber hinausgehende unbebaute Grundstücksteil mit einer verbleibenden Fläche von 1.435 m² wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als ergänzende Hof- und Gar-

tenfläche bzw. Grünfläche in Anlehnung an vergleichbare Fälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit 5,- €/m² bewertet.

Damit ergibt sich der Bodenwert insgesamt zu:

Wohnbauland:

$$1.500 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{135.000,00 \text{ EUR}}}$$

Hof- u. Gartenland / Grünland:

$$1.435 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ EUR/m}^2 = 7.175,00 \text{ EUR}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{7.200,00 \text{ EUR}}}$$

4.3 Ertragswertermittlung

Die Ertragswertberechnung geht von nachhaltig erzielbaren jährlichen Mieten aus. Davon sind die im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Es verbleibt der jährliche Reinertrag. In diesem ist auch der Zinsertrag des Grund und Bodens enthalten. Der Bodenwert verzinst sich im Gegensatz zum Gebäude wie eine ewige Rente. Der Gebäudewert verzinst sich dagegen wie eine zeitlich begrenzte Rente, deren Laufzeit von der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Gebäudes abhängt. Bevor der auf das Gebäude entfallende Reinertrag als Zeitrente kapitalisiert werden kann, muss der auf dem Grund und Boden anfallende Zinsanteil aus dem Reinertrag herausgerechnet werden. Durch Abzug dieses Bodenwertanteils vom Reinertrag ergibt sich der Gebäudeertragsanteil. Er wird entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Gebäudeertragswert und Bodenwert ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen den Ertragswert des Grundstücks.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Die Verwaltungskosten bestehen aus den Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, die Kosten für die Geschäftsführung und anderes mehr.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Als Mietausfallwagnis wird eine Art Rückstellung für künftige Ertragsminderungen bezeichnet, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder leerstehende Räumlichkeiten entsteht.

4.3.1 Miet- und Pachtansätze

Das Bewertungsobjekt steht derzeit leer.

Für die Ertragswertermittlung ist von angemessenen, nachhaltig erzielbaren Mieten auszugehen.

Zur Ermittlung von angemessenen Mietzinsen wird der Mietspiegel der Stadt Bünde von 2017 herangezogen. Dieser Mietspiegel wurde erstellt von der Stadt Bünde, Planen und Bauen, Bauverwaltung im Einvernehmen mit:

- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bünde-Südlengern und Umgebung
- dem Verband Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe e.V. mit Sitz in Bielefeld
- dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. mit Sitz in Bielefeld
- dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Herford
- dem Mieterverein Herford e.V.
- der Nienaber Immobilien GmbH, Bünde
- dem Haus der 1000 Wünsche/Eggersmann Immobilien, Bünde
- der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford e.G., Bünde und
- der Kommunalbetriebe Bünde, Gebäudemanagement.

In diesem Mietspiegel sind für freifinanzierte Wohnungen als ortsübliche Vergleichsmiete aufgeführt:

Für Baujahre bis 1960 bei einer Wohnungsgröße

bis 60 m ²	4,10 bis 7,65 EUR/m ²
61 bis 80 m ²	4,25 bis 6,85 EUR/m ²
81 bis 100 m ²	4,00 bis 6,00 EUR/m ²
über 100 m ²	4,10 bis 6,15 EUR/m ²

Für Baujahre von 1961 bis 1980 bei einer Wohnungsgröße

bis 60 m ²	4,00 bis 6,50 EUR/m ²
61 bis 80 m ²	3,90 bis 6,80 EUR/m ²
81 bis 100 m ²	3,75 bis 6,75 EUR/m ²
über 100 m ²	3,65 bis 6,55 EUR/m ²

Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte für Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art. Die angegebenen Preisspannen beziehen sich auf eine normale Wohnlage.

Innerhalb der jeweiligen Baualtersklasse erfolgt die Einordnung im Rahmen der Preisspannen aufgrund der Beschaffenheit und der Ausstattung der Wohnungen. Weiterhin spielen der Grundriss, der bauliche Zustand der Wohnungen und das Gesamtgebäude eine Rolle. Dabei werden abgeschlossene Wohnungen mit einer Zentral- oder Etagenheizung sowie ein eingerichtetes Bad als vorhandene Merkmale unterstellt.

Die westliche Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 122 m². Die Ausstattung der Wohnung ist eher einfach und nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnung hat eine separate Eingangstür. Von dem zentral gelegenen Flur sind die einzelnen Wohnräume zugänglich. Zu der Wohnung gehört auch ein nach Süden hin ausgerichteter Wintergarten. Der Keller ist über eine in der Wohnung gelegene Treppe erreichbar. Die Wohnung ist nicht vermietet. Der Gutachterausschuss geht von einer nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete von 500,- EUR aus, das entspricht einer Miete von 4,10 EUR/m².

Die westliche Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 75 m².

Die Wohnung hat einen eher rechteckigen Zuschnitt mit einer normalen Ausstattung. Die Wohnung ist geprägt durch den fehlenden Flur und den daraus resultierenden gefangenen Räumen. Der Zugang zu der Wohnung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus im östlichen Gebäudeteil. Die Wohnung ist nicht vermietet. Entsprechend des Zustandes der Wohnung wird eine monatliche Miete von 350,- EUR angesetzt. Das entspricht einer Miete von 4,67 EUR/m².

Die östliche Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 68 m².

Der Zugang erfolgt über eine separate Haustür im östlichen Gebäudeteil. Über das zentral gelegene Treppenhaus gelangt man in die Wohnung. Die Wohnung hat eine eher einfache und verbrauchte Ausstattung. Das Wohnzimmer ist als gefangener Raum über die Küche zugänglich. Zu der Wohnung gehört auch ein nach Süden hin ausgerichteter Wintergarten.

Auch diese Wohnung ist nicht vermietet. Der Gutachterausschuss geht entsprechend des Zustandes und der Ausstattung der Wohnung von einer monatlichen Miete von 300,- EUR aus. Dies entspricht einer Miete von 4,41 EUR/m².

Die östliche Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 53 m². Die Wohnung hat einen quadratischen Zuschnitt. Der Zugang erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus. Die Wohnung hat eine normale Ausstattung. Die einzelnen Räume sind überwiegend vom Wohnungsflur erreichbar. Die Wohnung steht derzeit leer. Für diese Wohnung wird eine nachhaltig erzielbare monatliche Miete von 250,- EUR angesetzt, dies entspricht 4,72 EUR/m².

Für die Garagen setzt der Gutachterausschuss insgesamt 150,- EUR als monatlich nachhaltig erzielbar an.

Damit ergeben sich die nachfolgend aufgeführten nachhaltigen monatlichen Erträge für das Objekt:

Gebäudeteil	Größe	Ansatz für nachhaltig erzielbare monatliche Miete	das entspricht einer Miete pro m² von
<u>Wohnhaus</u>			
Erdgeschosswohnung	122 m ² x	500,00 € =	4,10 €/m ²
Dachgeschosswohnung	75 m ² x	350,00 € =	4,67 €/m ²
Erdgeschosswohnung	68 m ² x	300,00 € =	4,41 €/m ²
Dachgeschosswohnung	53 m ² x	250,00 € =	4,72 €/m ²
<u>Garagen</u>		150,00 € =	
Summe		1.550,00 €	

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten setzen sich aus dem Mietausfallwagnis, den Verwaltungskosten sowie den Instandhaltungskosten zusammen.

Üblicherweise liegt das Mietausfallwagnis bei vergleichbar genutzten Objekten in der Regel bei 2 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages.

Die Verwaltungskosten liegen bei Wohnungen jährlich bei 298,- EUR pro Wohnung und bei 39,- EUR je Garage oder Einstellplatz.

Die Instandhaltungskosten werden bei der Wertermittlung üblicherweise pauschal mit jährlich 12,- EUR/m² angesetzt.

Insgesamt hält der Gutachterausschuss daher einen Ansatz für die Bewirtschaftungskosten von rd. 30 % des Jahresrohertrages für erforderlich.

4.3.3 Ertragswert des Gebäudes

Der für die Kapitalisierung notwendige Vervielfältiger ist vom Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses abhängig. Die wesentlichen Gebäudeteile sind in den Jahren vor 1900, 1929 und 1953 entstanden. Aufgrund der Ausführung und der Bauweise wird für die Bewertung bei den Gebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen, so dass für das aus mehreren Bauteilen bestehenden Mehrfamilienhaus eine ermittelte Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt wird.

Die Spanne des angemessenen Liegenschaftszinses bewegt sich bei vergleichbar genutzten Grundstücken zwischen 4,0 und 6,0 %. Nach Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford liegt der Liegenschaftszins bei 4,4 %. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes mit 4,4 % angesetzt.

Somit ist von folgenden Daten auszugehen:

Bewirtschaftungskosten:	30%
Liegenschaftszins:	4,4%
Restnutzungsdauer für alle Gebäudeteile:	20 Jahre
Vervielfältiger:	13,121

Berechnung:

<u>Wohnhaus</u>	monatlich	jährlich
Erdgeschosswohnung	500,00 EUR	6.000,00 EUR
Dachgeschosswohnung	350,00 EUR	4.200,00 EUR
Erdgeschosswohnung	300,00 EUR	3.600,00 EUR
Dachgeschosswohnung	250,00 EUR	3.000,00 EUR
<u>Garagen</u>	150,00 EUR	1.800,00 EUR
Jahresrohmiete insgesamt:		18.600,00 EUR
Bewirtschaftungskosten: 30 %		<u>-5.580,00 EUR</u>
Reinertrag des Grundstücks:		13.020,00 EUR
Bodenwertanteil		
4,40 % von 135.000 EUR		<u>-5.940,00 EUR</u>
Reinertrag des Gebäudes:		7.080,00 EUR
Gebäudeertragswert: 7.080,00 EUR x 13,121		92.897,00 EUR
Gebäudeertragswert:		rd. <u>92.900,00 EUR</u>

4.3.4 Ertragswert des Grundstücks

Bodenwert des bebauten Grundstücksteils	135.000,00 EUR
Gebäudeertragswert	<u>92.900,00 EUR</u>
	227.900,00 EUR
Bodenwert des unbebauten Grundstücksteils	<u>7.200,00 EUR</u>
Ertragswert des Grundstücks	<u>235.100,00 EUR</u>

4.4 Sachwertermittlung

Entsprechend der Gebäudebeschreibung und dem vorgefundenen Bauzustand der einzelnen Gebäude wird der Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, des Baujahres sowie der Ausstattung und der Größe des Bauwerks auf der

Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Tabellenwerte für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die Baunebenkosten sind entsprechend der Vorgaben durch die NHK 2010 in den Herstellungskosten bereits enthalten.

Die Umrechnung der Herstellungskosten von 2010 auf den Bewertungszeitpunkt Juni 2021 erfolgt über den vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichten Baupreisindex:

Februar 2021 = 134,1, bezogen auf die Basis 2010 = 100.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277-1:2016-01. Von den jeweiligen Herstellungswerten wird die Wertminderung wegen Alters abgezogen, die durch Abnutzung eingetreten ist. Selbst bei guter Unterhaltung wird auch das solideste Gebäude eines Tages verbraucht sein. Grundlegende Verbesserungen können diesen Wertverfall für einige Zeit unterbrechen und dadurch die Gesamtlebensdauer verlängern. Notwendige Instandhaltungsarbeiten bewirken eine solche Verlängerung nicht, da diese zur Erhaltung der Gebäude auf die normale Lebensdauer notwendig sind.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis von Gebäudealter zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt. Nach § 23 der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010 in der Fassung vom 19.05.2010) ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen, das heißt die Wertminderung erfolgt linear.

4.4.1 Wohnhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit überwiegender Unterkellerung und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Nach dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entspricht dies weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01.

Die Ausstattung entspricht den Standardstufen 1 bis 2.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Sie verlängert sich jedoch, wenn beim

Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer objektiven Verjüngung des Objektes geführt haben.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 80 Jahren wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren ermittelt.

Bruttogrundfläche (BGF):	637 m ²
Herstellungskosten zur Basis 2010 = 100:	680,- EUR/m ²
Gebäudealter:	121 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wertminderung wegen Alters (linear):	75,0%

Berechnung:

$$637 \text{ m}^2 \times 680,- \text{ EUR/m}^2 \times 134,1 / 100$$

Herstellungswert	580.868,00 EUR
------------------	----------------

Wertminderung wegen Alters: 75,0%	<u>-435.651,00 EUR</u>
-----------------------------------	------------------------

Wert der baulichen Anlage	<u><u>145.217,00 EUR</u></u>
---------------------------	------------------------------

4.4.2 Garagen

Bruttogrundfläche (BGF):	85 m ²
Herstellungskosten zur Basis 2010 = 100:	365,- EUR/m ²
Gebäudealter:	34 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Wertminderung wegen Alters (linear):	68,0%

Berechnung:

$$85 \text{ m}^2 \times 365,- \text{ EUR/m}^2 \times 134,1 / 100$$

Herstellungswert	41.605,00 EUR
------------------	---------------

Wertminderung wegen Alters: 68,0%	<u>-28.291,00 EUR</u>
-----------------------------------	-----------------------

Wert der baulichen Anlage	<u><u>13.314,00 EUR</u></u>
---------------------------	-----------------------------

Bruttogrundfläche (BGF):	150 m ²
Herstellungskosten zur Basis 2010 = 100:	365,- EUR/m ²
Gebäudealter:	21 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Wertminderung wegen Alters (linear):	42,0%

Berechnung:

150 m² x 365,- EUR/m² x 134,1 /100

Herstellungswert 73.420,00 EUR

Wertminderung wegen Alters: 42,0% -30.836,00 EUR

Wert der baulichen Anlage 42.584,00 EUR

4.4.3 Besondere Bauteile

Als besondere Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen:

Hauseingangspodest mit Stufen und Belag

Hauseingangsüberdachung

Kelleraußentreppe und Kellerhals (tlw. schadhaft)

Terrasse

Gartenhütte

Carport (schadhaft)

Hoftor

Wert der besonderen Bauteile insgesamt 2.500,00 EUR

4.4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

An baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind auf dem Grundstück vorhanden:

Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück

Hofbefestigung und Wege

Plattenbelag Beton

Pflaster

Grundstückseinfriedigungen

Gartenanlagen

Bäume, Strauch- und Buschwerk

Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen insgesamt: 3.500,00 EUR

4.4.5 Zusammenstellung Wert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	145.217,00 EUR
Garage	13.314,00 EUR
Garage	42.584,00 EUR
Besondere Bauteile	2.500,00 EUR
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	<u>3.500,00 EUR</u>
	207.115,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	rd. <u><u>207.100,00 EUR</u></u>

4.4.6 Sachwert des Grundstücks

Wert der baulichen Anlagen	207.100,00 EUR
Bodenwert des bebauten Grundstücksteils	<u>135.000,00 EUR</u>
	342.100,00 EUR
Bodenwert des unbebauten Grundstücksteils	7.200,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	<u><u>349.300,00 EUR</u></u>

4.5 Marktangepasster Sachwert

Aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert wurde der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet. Dabei ist der Sachwert ein Material- und Herstellungswert, der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berechnet wurde.

Der zum großen Teil nach bautechnischen Gesichtspunkten berechnete Sachwert ist noch an die von Angebot und Nachfrage geprägten Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung anzupassen.

Dazu werden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung Kauffälle von Sachwertobjekten zum Vergleich herangezogen, die nach Alter, Ausstattung und Bauweise dem Wertermittlungsobjekt ähnlich sind. Die Kaufpreise werden in Beziehung zu den jeweiligen Sachwerten gesetzt, die in gleicher Weise berechnet worden sind wie in Abschnitt 4.4 beschrieben. In der Regel liegen die erzielten Kaufpreise auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten dieser Größe deutlich unter den berechneten Sachwerten.

Aufgrund der großen Bruttogrundfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich im vorliegenden Fall ein hoher vorläufiger Sachwert.

Der Gutachterausschuss vertritt daher die Auffassung, dass zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse ein Abschlag von 25 % vom Sachwert angemessen ist.

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils	342.100,00 EUR
Allgemeiner Marktanpassungsabschlag 25 %	rd. <u>-85.500,00 EUR</u>
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücksteils	<u>256.600,00 EUR</u>
Bodenwert des unbebauten Grundstücksteils	<u>7.200,00 EUR</u>
	<u>263.800,00 EUR</u>

4.6 Verkehrswert

Als Hilfwert zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden für das Bewertungsobjekt der Ertragswert und der Sachwert berechnet. Dabei wurde der Ertragswert von angenommenen Mieteinnahmen abgeleitet. Durch einen angemessenen Ansatz von Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins und Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren wird gewährleistet, dass die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ausreichend berücksichtigt werden.

Das Sachwertverfahren wird als Material- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Unterhaltungszustandes berechnet. Dieser zum großen Teil nach bautechnischen Gesichtspunkten berechnete Sachwert wird an die von Angebot und Nachfrage geprägten Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Einem Ertragswert von	235.100,00 EUR
steht ein Sachwert von	263.800,00 EUR
gegenüber	

Der Ertragswert erreicht damit 89 % des Sachwertes.

Dieses Wertverhältnis ist bei vergleichbaren Objekten auf dem Immobilienmarkt durchaus üblich, da der Sachwert im allgemeinen nur ein Indikator für den Umfang und den Zustand der Bausubstanz ist, während der Ertragswert die aus der Vermietung des Objektes erzielbare Rendite berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass der Ertragswert die Besonderheiten des Bewertungsobjektes auch im Hinblick auf die Vermietbarkeit der Wohnungen besser berücksichtigt als der Sachwert.

Besondere objektspezifische Merkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, vorhandene Baumängel und Bauschäden oder ein vorhandener Instandhaltungstau müssen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits bei den Vergleichswerten entsprechend berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt ist geprägt durch die in unterschiedlichen Zeiträumen errichteten Bauteile. Des Weiteren werden Kaufinteressenten die Grundrissmängel mit den gefangenen Räumen in die Kaufpreisüberlegung mit einbeziehen. Bezüglich der Wohnnutzung entspricht das Gebäude aufgrund der in den letzten Jahren vernachlässigten Modernisierungsmaßnahmen und Unterhaltung nicht den Vorstellungen und Erfordernissen der heutigen Zeit.

Allerdings vertritt der Gutachterausschuss die Auffassung, dass die aufgeführten Mängel durch entsprechend niedrigere Mietansätze und eine verkürzte Restnutzungsdauer in der Ertragswertermittlung bereits ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Damit ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungszeitpunkt Juni 2021 insgesamt zu:

Verkehrswert rd. 235.000,00 EUR

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro).

gez. Lückingsmeier
Vorsitzender

gez. Rothschild
Gutachter

gez. Schleweis
Gutachter

Ausgefertigt: Herford, den 08.07.2021

(Gempfer)
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

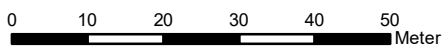
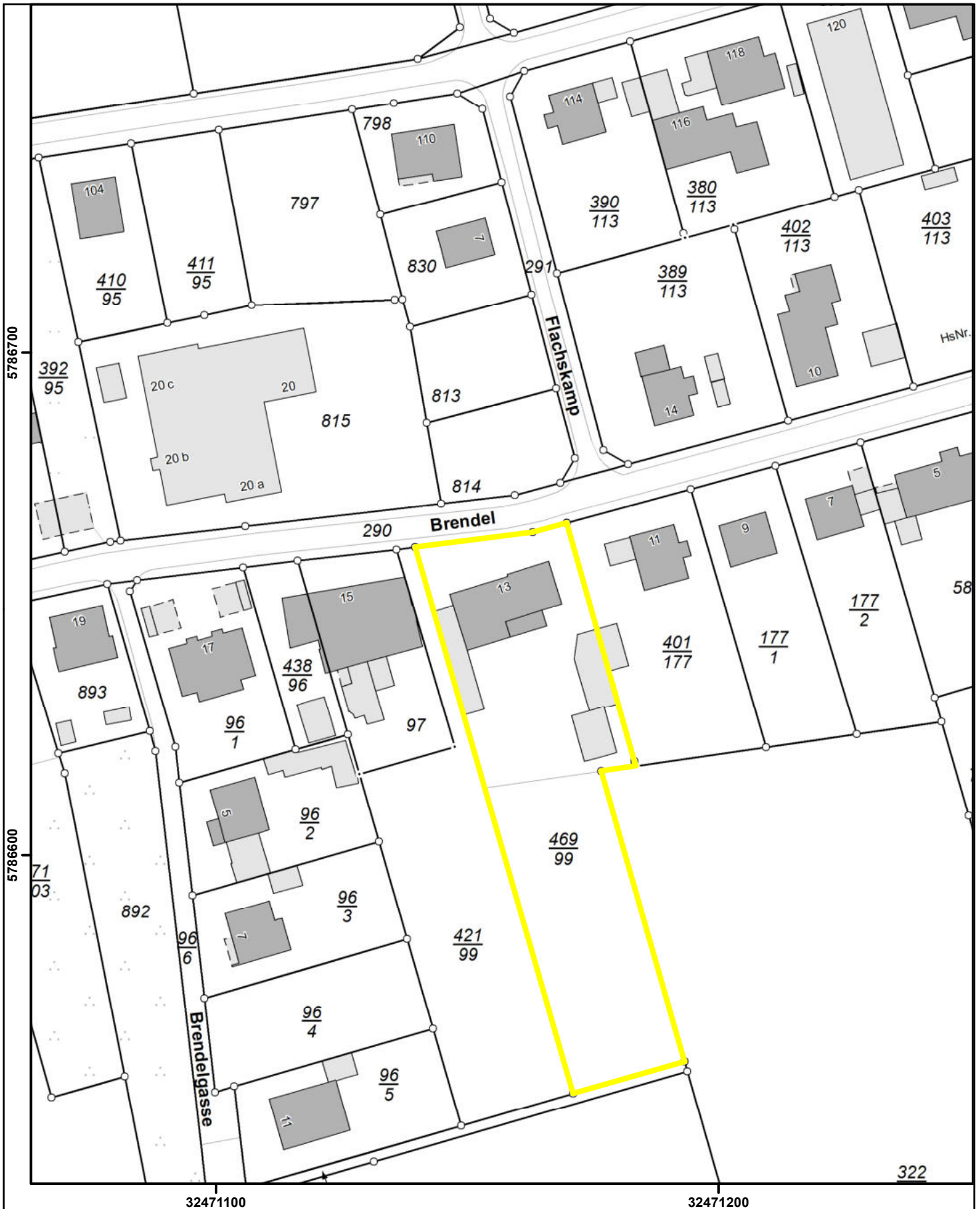
als Anlage zum Gutachten Tgb.Nr. 21-0018-GU

Stadt
Gemarkung

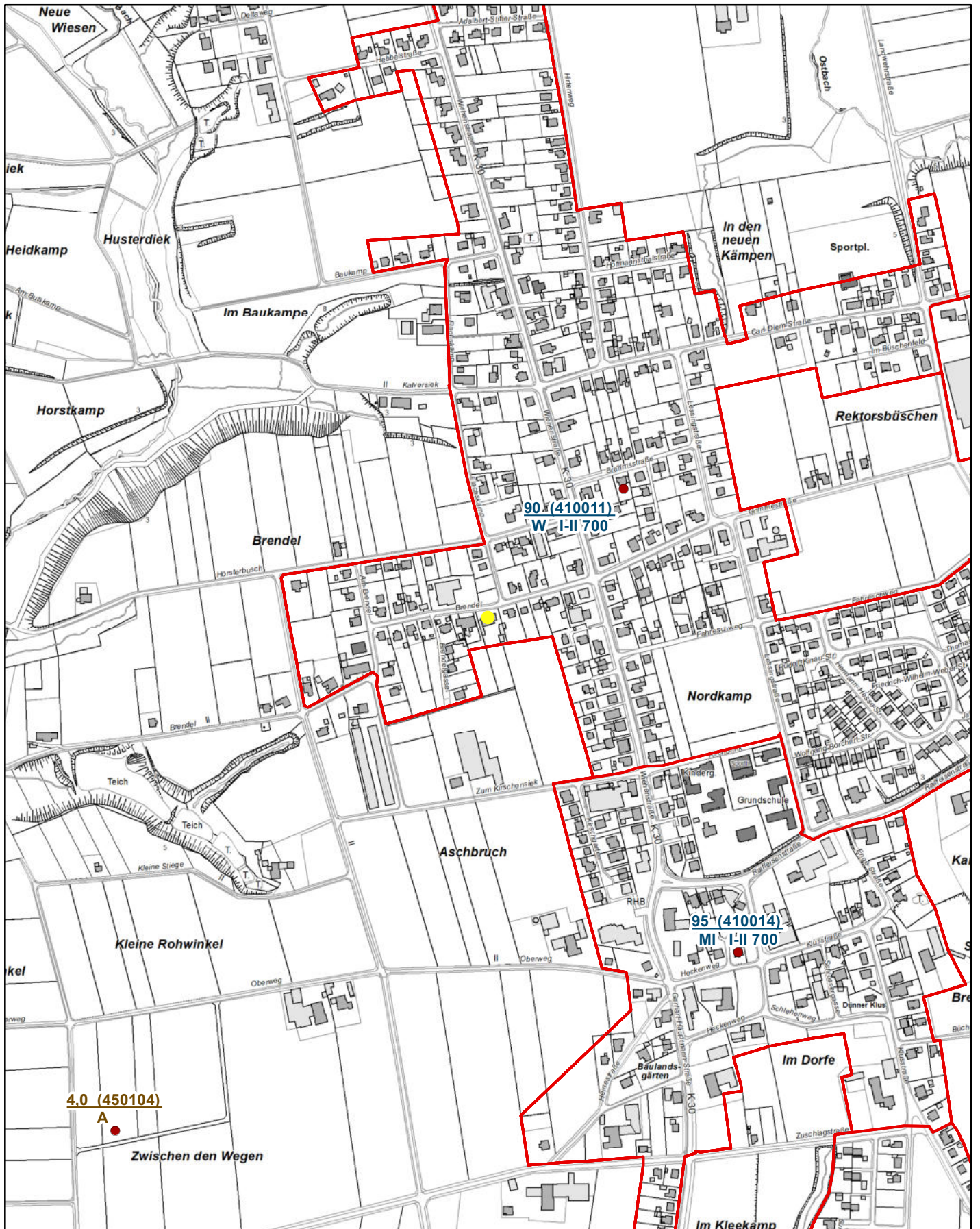
Bünde
Dünne

Flur 9

Maßstab 1 : 1.000



Stichtag:01.01.2021



Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäudeart: **Wohnhaus**
Satteldach

Überbaute Fläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)		Fläche
	8,89 m	20,63 m			183,40 m ²
	-0,43 m	12,06 m			-5,19 m ²
	3,21 m	8,92 m			28,63 m ²
	3,21 m	7,59 m			24,36 m ²
Summe:					<u>231,20 m²</u>

Bruttogrundfläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)	verkürzte Traufenseite	Firstlänge	Geschosshöhe	Drempel	Höhe im nicht ausgebauten Dachgeschoss		Brutto- Grund- fläche (BGF)					
Kellergeschoss	8,89 m	20,63 m								183,40 m ²					
	-0,43 m	12,06 m								-5,19 m ²					
	-2,00 m	2,00 m								-4,00 m ²					
	3,21 m	8,92 m								28,63 m ²					
	3,21 m	7,59 m								24,36 m ²					
Zwischensumme:									<u>227,20 m²</u>						
Erdgeschoss	8,89 m	20,63 m								183,40 m ²					
	-0,43 m	12,06 m								-5,19 m ²					
	3,21 m	8,92 m								28,63 m ²					
	3,21 m	7,59 m								24,36 m ²					
Zwischensumme:									<u>231,20 m²</u>						
Dachgeschoss	8,89 m	20,63 m								183,40 m ²					
	-0,43 m	12,06 m								-5,19 m ²					
(Satteldach)						Zwischensumme:									<u>178,21 m²</u>
Summe:									<u><u>637 m²</u></u>						

Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäudeart: **Garage
mit Flachdach**

Überbaute Fläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)	Fläche
	4,00 m	21,37 m		85,48 m ²
				Summe: <u>85,48 m²</u>

Bruttogrundfläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)	verkürzte Traufenseite	Firstlänge	Geschosshöhe	Drempel	Höhe im nicht ausgebauten Dachgeschoss	Brutto- Grund- fläche (BGF)
Erdgeschoss	4,00 m	21,37 m							85,48 m ²
									Zwischensumme: <u>85,48 m²</u>
									Summe: <u><u>85 m²</u></u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäudeart: **Garage
mit Flachdach**

Überbaute Fläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)		Fläche
	2,95 m	15,50 m			45,73 m ²
	2,95 m	10,73 m			31,65 m ²
	4,53 m	1,06 m			4,80 m ²
	1,79 m	4,53 m	0,5		4,05 m ²
	6,70 m	9,48 m			63,52 m ²
	Summe:				149,75 m²

Bruttogrundfläche:

	Giebelseite	Traufenseite	Faktor (ohne Angabe 1)	verkürzte Traufenseite	Firstlänge	Geschosshöhe	Drempel	Höhe im nicht ausgebauten Dachgeschoss	Brutto- Grund- fläche (BGF)
Erdgeschoss	2,95 m	15,50 m							45,73 m ²
	2,95 m	10,73 m							31,65 m ²
	4,53 m	1,06 m							4,80 m ²
	1,79 m	4,53 m	0,5						4,05 m ²
	Zwischensumme:								149,75 m²
	Summe:								150 m²

Wohnflächenberechnung

nach Wohnflächenverordnung (WoflV)

Objekt: **Erdgeschosswohnung** West

Brendel 13

Raum	Länge	Breite	Faktor	Grund- fläche	Aufmass	Wohn- fläche
Schlafzimmer	3,85 m	4,50 m	0,97	16,81 m ²	1	16,81 m²
Wohnzimmer mit Esszimmer	4,00 m	4,50 m	0,97	17,46 m ²	1	17,46 m²
Esszimmer	3,67 m	3,50 m	0,97	12,46 m ²	1	12,46 m²
Küche	3,67 m	4,38 m	0,97	15,59 m ²	1	15,59 m²
Badezimmer	2,60 m	3,38 m	0,97	8,52 m ²	1	8,52 m²
Toilette	0,90 m	2,20 m	0,97	1,92 m ²	1	1,92 m²
Flur	2,10 m	3,38 m	0,97	6,89 m ²	1	10,29 m²
	3,50 m	1,00 m	0,97	3,40 m ²	1	
Wintergarten	4,04 m	3,08 m	0,97	12,07 m ²	1	13,05 m²
	2,24 m	0,62 m	0,97	1,35 m ²	1	
	-0,62 m	0,62 m	0,97	-0,37 m ²	1	
Anbau	3,75 m	2,80 m	0,97	10,19 m ²	1	22,00 m²
	4,35 m	2,80 m	0,97	11,81 m ²	1	
Gästezimmer	2,01 m	2,20 m	0,97	4,29 m ²	1	4,29 m²
Summe:						122,39 m²
abgerundet:						<u>122 m²</u>

Wohnflächenberechnung

nach Wohnflächenverordnung (WoflV)

Objekt: **Dachgeschosswohnung** West
Brendel 13

Raum	Länge	Breite	Faktor	Grund- fläche	Aufmass	Wohn- fläche
Toilette	3,60 m	1,30 m	0,97	4,54 m ²	1	4,15 m²
	-0,80 m	1,00 m	0,97	-0,78 m ²	0,5	
Büro	3,79 m	4,50 m	0,97	16,54 m ²	1	16,54 m²
Wohnzimmer	3,79 m	4,50 m	0,97	16,54 m ²	1	16,54 m²
Schlafzimmer	3,70 m	3,50 m	0,97	12,56 m ²	1	9,94 m²
	-0,90 m	3,00 m	0,97	-2,62 m ²	1	
Badezimmer	3,70 m	4,38 m	0,97	15,72 m ²	1	15,12 m²
	-0,80 m	1,55 m	0,97	-1,20 m ²	0,5	
Küche	4,00 m	3,38 m	0,97	13,11 m ²	1	13,11 m²
Summe:						75,40 m²
abgerundet:						<u>75 m²</u>

Wohnflächenberechnung

nach Wohnflächenverordnung (WoflV)

Objekt: **Erdgeschosswohnung** Ost
Brendel 13

Raum	Länge	Breite	Faktor	Grund- fläche	Aufmass	Wohn- fläche
Küche	3,80 m	4,30 m	0,97	15,85 m ²	1	15,85 m²
Wohnzimmer	4,00 m	4,30 m	0,97	16,68 m ²	1	16,68 m²
Schlafzimmer	4,00 m	3,80 m	0,97	14,74 m ²	1	14,74 m²
Badezimmer	2,00 m	3,00 m	0,97	5,82 m ²	1	5,82 m²
Flur	1,00 m	3,80 m	0,97	3,69 m ²	1	3,69 m²
Wintergarten	3,34 m	3,19 m	0,97	10,33 m ²	1	11,31 m²
	2,24 m	0,62 m	0,97	1,35 m ²	1	
	-0,62 m	0,62 m	0,97	-0,37 m ²	1	
Summe:						68,09 m²
abgerundet:						68 m²

Wohnflächenberechnung

nach Wohnflächenverordnung (WoflV)

Objekt: **Dachgeschosswohnung** Ost
Brendel 13

Raum	Länge	Breite	Faktor	Grund- fläche	Aufmass	Wohn- fläche
Badezimmer	0,90 m	2,40 m	0,97	2,10 m ²	0,5	7,10 m²
	2,60 m	2,40 m	0,97	6,05 m ²	1	
Flur	3,50 m	1,40 m	0,97	4,75 m ²	1	4,75 m²
Schlafzimmer	0,90 m	4,30 m	0,97	3,75 m ²	0,5	13,98 m²
	2,90 m	4,30 m	0,97	12,10 m ²	1	
Wohnzimmer	0,90 m	4,30 m	0,97	3,75 m ²	0,5	14,81 m²
	3,10 m	4,30 m	0,97	12,93 m ²	1	
Küche	0,90 m	3,80 m	0,97	3,32 m ²	0,5	13,09 m²
	3,10 m	3,80 m	0,97	11,43 m ²	1	
Summe:						53,72 m²
abgerundet:						<u>53 m²</u>

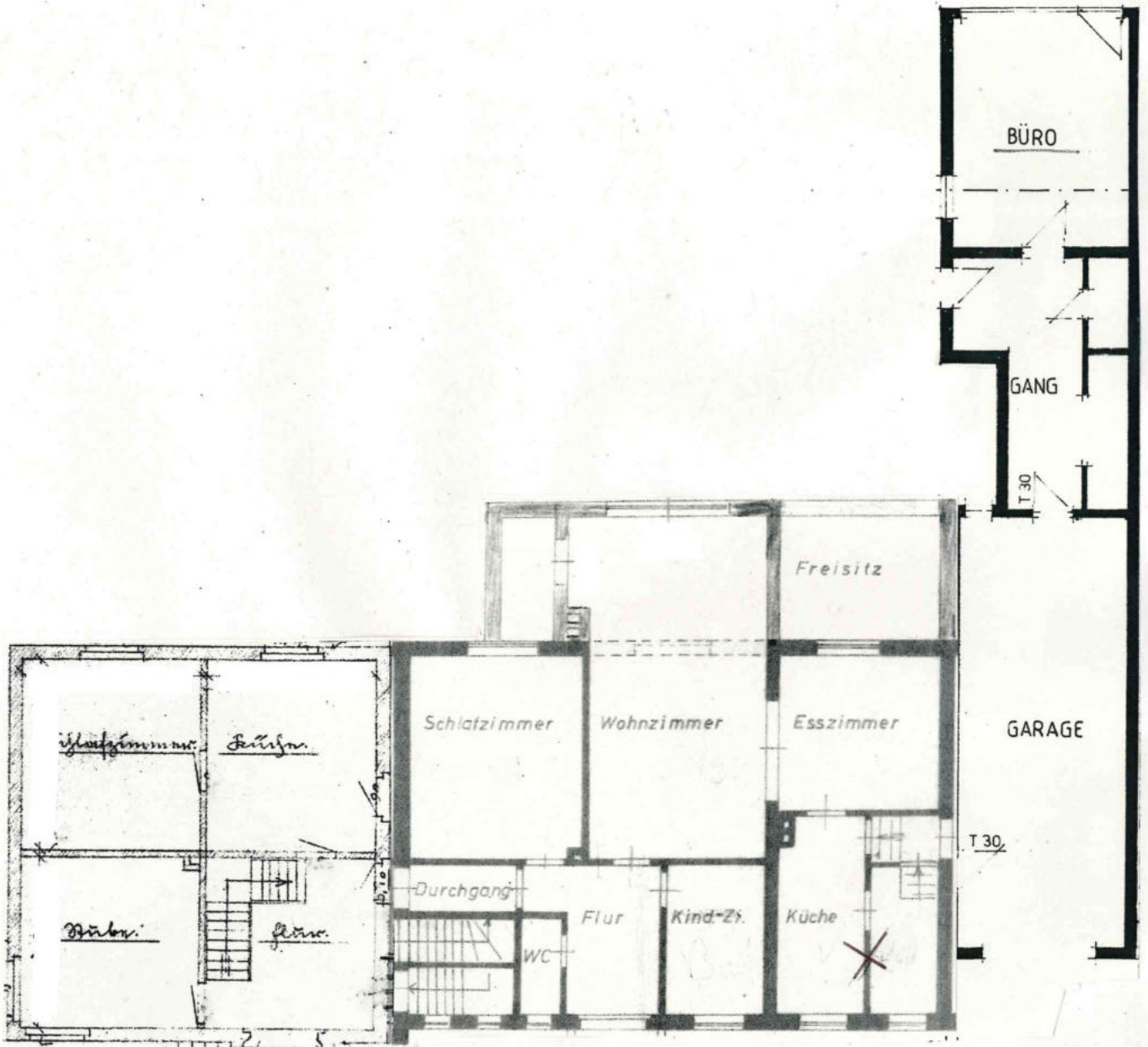
Bestandszeichnung

Anlage 5
Blatt 1

als Anlage zum Gutachten Tgb.Nr. 21-0018-GU

Dünne, Brendel 13

ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss

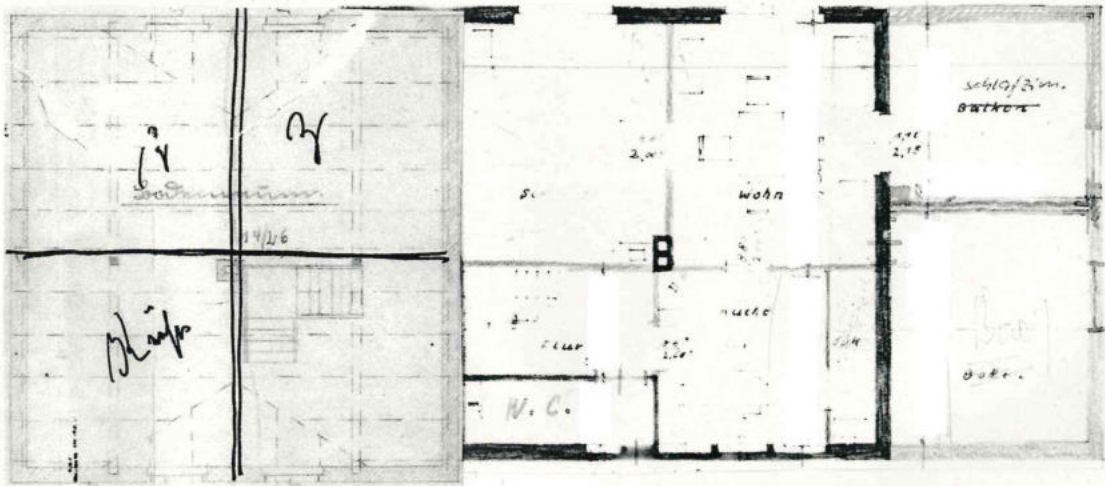
Bestandszeichnung

Anlage 5
Blatt 2

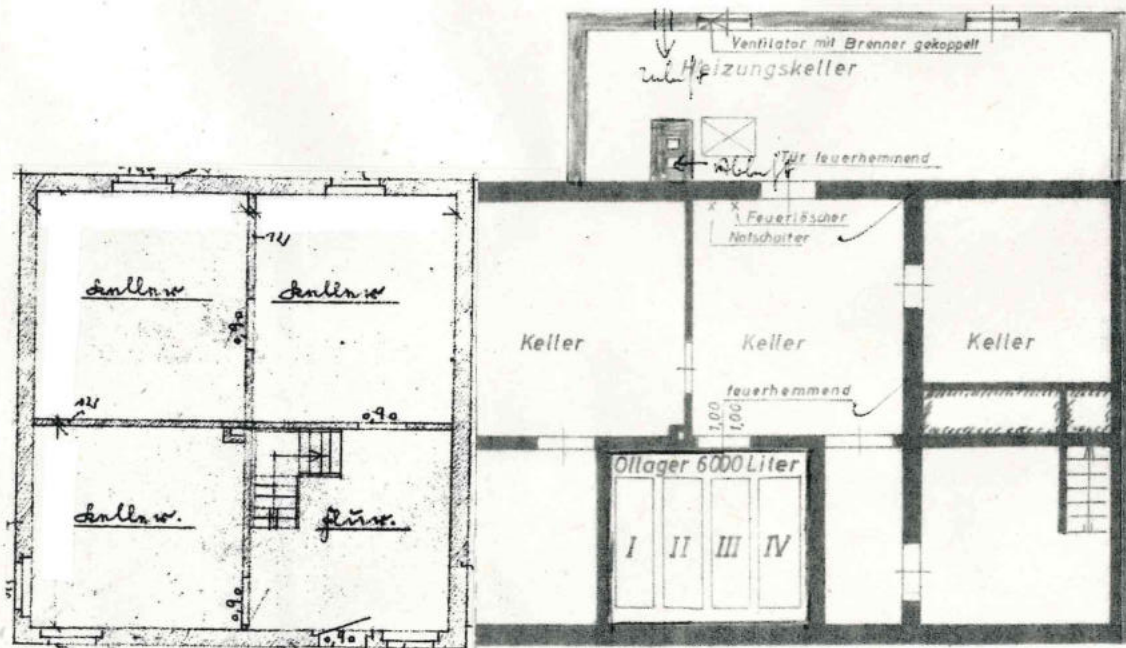
als Anlage zum Gutachten Tgb.Nr. 21-0018-GU

Dünne, Brendel 13

ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



**Wohnhaus
Nord-Ansicht**



**Wohnhaus
Nordwest-Ansicht**



**Wohnhaus
Süd-Ansicht**



**Wohnhaus
mit Garage
Nordost-Ansicht**



**Wohnhaus
mit Garage
Südost-Ansicht**



**Garage
Nordost-Ansicht**



**Garage
Nordwest-Ansicht**



**Garage
West-Ansicht**



**Garage
Nordwest-Ansicht**



**Garage
Südwest-Ansicht**



**Garten
Nordost-Ansicht**



**Zufahrt
mit Garage
Nordwest-Ansicht**