



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart: Reihemittelhaus
Einfamilienhaus mit Carport
- Wohnungseigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan

Objektanschrift: Noldeweg 4, 33803 Steinhagen

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Westf.)
mit Schreiben vom 21. Oktober 2024

Aktenzeichen: 010 K 005 / 24

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung
an § 194 Baugesetzbuch
- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -

Wertermittlungsstichtag: 13. November 2024

Qualitätsstichtage: 13. November 2024

Ortsbesichtigung: Mittwoch, 13. November 2024

**Verkehrswerte
am Stichtag**

a) Wohnungseigentum Nr. 2 - 229.000,00 EUR
b) Teileigentum Nr. C - 11.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	9
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	10
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Wohnhaus.....</i>	10
2.2.2 <i>Carport.....</i>	15
2.2.3 <i>Außenanlagen.....</i>	16
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	17
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	18
3.1 Wohnungsgrundbuch	18
3.1.1 <i>Lasten und Beschränkungen</i>	18
3.2 Teileigentumsgrundbuch	19
3.2.1 <i>Lasten und Beschränkungen.....</i>	19
3.3 Bau- und Planungsrecht	20
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	21
3.5 Baurechtswidrige Umstände.....	21
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	21
4. GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	21
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	22
5.1 Vorbemerkungen.....	22
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
5.3 Restnutzungsdauer	24
5.3.1 <i>Vorbemerkungen.....</i>	24
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	25
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	26
5.5 Sachwert	28
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	28
5.5.2 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	32
5.5.3 <i>Plausibilisierung über den Ertragswert.....</i>	32
5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	34
5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen, Wertminderungen.....	35
6. VERKEHRSWERT	36
6.1 Definition des Verkehrswertes	36
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	36
6.3 Ergebnis	36
7. BERECHNUNGEN.....	37

8. FOTOS.....	38
9. ANLAGEN.....	40

ANLAGEN

Berechnungen – BGF und Wohnfläche
 Fotos
 Lageplan
 B-Plan
 Zeichnungen – genehmigt

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2017), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2022, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2024
- [5] Marktwertgrundlagen nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung von 2016

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Laut schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Halle vom 21. Oktober 2024 soll der Verkehrswert (Marktwert) der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie, Reihenmittelhaus, eingeschossig, mit ausgebautem DG und Unterkellerung sowie einem Carport – in der Rechtsform Wohnungseigentum, Noldeweg 4, 33803 Steinhagen, zum Stichtag 13. Oktober 2024 ermittelt werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Besichtigt wurden das Wohnhaus von innen und außen, das Carport und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuch

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024
- Berechnungen
- B-Plan
- Baubeschreibung
- Zeichnungen – genehmigt
-

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten
- Altlasten

Informationsstand der Daten ist der 13. November 2024.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit drei Reihenhäusern und Carports in der Rechtsform Wohnungseigentum bebaut.

Die Gebäude sind eingeschossig, unterkellert und mit einem ausgebautem Dachgeschoss versehen.

2.1 Lage

Steinhagen ist eine Gemeinde mit ca. 21.000 Einwohnern.

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich an der Straße Noldeweg im östlichen Mittelbereich / Ortskern der Gemeinde Steinhagen

Die Straße, als Spielstraße und Sackgasse ausgewiesen, weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anlieger- und Zielverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht gegeben – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße, mit Verbundpflaster belegt, ist voll ausgebaut.
Teilweise sind an der Straße auch Baumanpflanzungen vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie bereits aufgeführt, befindet sich das Gebäude im östlichen Ortskern / Mittelbereich der Gemeinde.

Sämtliche Bereiche der Infrastruktur sind daher fußläufig erreichbar (Entfernung ca. 300 – 700 m): Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verwaltungseinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sowie Dienstleistungsbetriebe.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener und Zeilenbauweise erstellt sind und kleine Vorgärten und Gärten aufweisen.

Im Bereich der Mozartstraße (Entfernung ca. 100 m) befinden sich 3-geschossige Wohnhäuser in Zeilen- und offener Bauweise.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als normale / gute Wohnlage einzustufen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft.

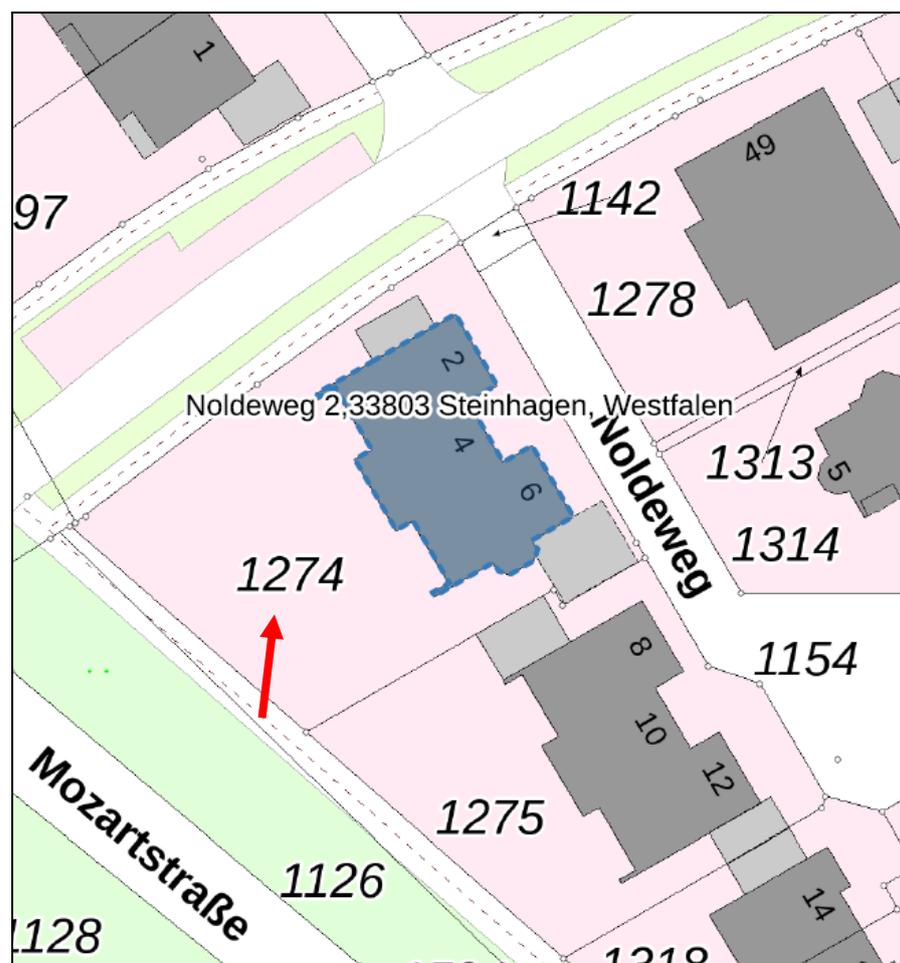
Lt. Auskunft des Kreises Gütersloh sind hier keine Altlasten vorhanden.

Es wird daher von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Noldeweg ist erschlossen - Straße mit Verbundpflaster belegt, einspurig
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas
Entsorgung	Ein Abwasserkanal ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an. Siehe hierzu die Ausweisungen der Richtwertkarte.

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein beidseitig eingebautes, eingeschossiges - Wohnhaus – Reihenmittelhaus – in der Rechtsform Wohnungseigentum. Das Gebäude ist voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.



Nutzung des Hauses:	Einfamilienhaus
Aufteilung des Hauses:	s. die beigefügten Planungsunterlagen
Konzeption des Hauses:	Einspänner
 <u>Rohbau</u>	
Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohle
Außenwände	KG: Stahlbetonwände EG-DG: Mauerwerksbau
Innenwände	Mauerwerksbau, im DG auch Gipskartonwände mit Ständerwerk
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-DG: Massivtreppen mit Kunststeinbelag
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / energetische Ausstattung	entsprechend den Anforderungen der DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Erstellung Weitere Verbesserungen sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Verblendmauerwerk mit Dämmung und Luftschicht
Besondere Bauteile	Haustürüberdachung

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Vinylbelag und Laminat
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen bzw. geputzt und gestrichen
Decken/Dachschrägen	wie vor, teilweise Gipskarton mit Tapete und Anstrich und teilweise Deckenverkleidung (Holz)
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise Sprossen (veraltet, stammen aus der Baualtersklasse)
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung*Vorbemerkung:*

Im Keller des zu bewertenden Hauses befinden sich die Hausanschlüsse für alle drei Häuser (siehe Kellergeschoss).

Der Keller des zu bewertenden Hauses ist daher klein.

Hausanschlussraum und Heizung sind von allen Häusern begehbar!

Heizung

Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Je Wohnhaus ist eine Gasheizung gegeben



und Warmwasserversorgung



Heizkörper: Plattenkonvektoren

den VDE Bestimmungen der Baualters-
klasse entsprechend



Weitere Merkmale sind nicht gegeben.

Elektro

Sanitär

EG

Gäste-WC

(2010 neu erstellt)

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten
und Waschbecken



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich,
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG

Bad

(2010 neu erstellt)

Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

WC hängend mit verdecktem Spülkasten,
Einbauwanne und Dusche



**Besondere
Betriebseinrichtungen**

keine

Baumängel/ Bauschäden

Die Heizung, aus 1989 / 1990, ist erneuerungsbedürftig – Energieklasse D

Instandhaltungsstau:

- Elektro
- Fenster
- energetische Eigenschaften

Die Terrassenüberdachung (Welleternit) einschl. der Holzkonstruktion ist erneuerungsbedürftig.

2.2.2 Carport

Das Carport ist in Holzbauweise erstellt.

Das Dach ist ein Flachdach mit Dichtungsbahnen.

Rückseitig ist an das Carport ein kleiner Geräteschuppen integriert.



2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Hauseingangstür, Holztür mit Teilverglasung, ist mit Verbundpflaster belegt.
Die Haustür ist überdacht.



Die Terrasse ist mit einem Plattenbelag versehen.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun und Hecke bzw. nicht vorhanden

Gärtnerische Gestaltung

Rasenfläche und Anpflanzungen
- vernachlässigt -

Sonstige Anlagen

keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde auf Basis der genehmigten Bauunterlagen ermittelt.

Die Flächen können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus - gesamt	KG, EG, DG	739	--
Anteil laut Aufteilungsplan 251,98/1.000		186,21	--
gerundet		186,00	
Carport		1 Stck.	

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der genehmigten Zeichnungen aus der Bauakte.

Die ermittelte Wohnfläche kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG DG	Wohnen	106,00
Carport	EG	Parken	1 Stck.
gesamt			106,00 1 Stck.

3. Rechtliche Beschreibungen

Es sind zwei Grundbücher gegeben:

- 1) Wohnungsgrundbuch
- 2) Teileigentumsgrundbuch

3.1 Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Halle

Wohnungsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Steinhagen		--	--	4642
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Steinhagen	8	1274	1.020

weitere Ausführungen:

251,98 / 1.000 Miteigentumsanteil an vorgenanntem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit 2 im Aufteilungsplan bezeichneten Haus, beschränkt durch Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 4641 bis 4646, außer 4642).				
Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan farblich gekennzeichneten Garten-, Vorgarten- und Terrassenflächen:				
a) grüne Flächen für den jeweiligen Eigentümer				des Hauses 1,
b) gelbe Flächen für den jeweiligen Eigentümer				des Hauses 2,
c) blaue Flächen für den jeweiligen Eigentümer				des Hauses 3.
Im Übrigen gemäß Bewilligung vom 20. Februar/14. April 1989 eingetragen am 8. Mai 1989.				
		 Korall		 Mücke

3.1.1 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 6 lastend auf der lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Halle (Westf.) 10 K 5 /24). Eingetragen am 30.08.2024

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist keine Eintragung vorhanden.

3.2 Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Halle

Teileigentumsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Steinhagen		--	--	4646
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Steinhagen	8	1274	1.020

weitere Ausführungen:

41,63 / 1.000 Miteigentumsanteil an vorgenanntem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit C im Aufteilungsplan bezeichneten Carport, beschränkt durch Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 4641 bis 4646, außer 4646).				
Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan farblich gekennzeichneten Garten-, Vorgarten- und Terrassenflächen:				
a) grüne Flächen für den jeweiligen Eigentümer des Hauses 1,				
b) gelbe Flächen für den jeweiligen Eigentümer des Hauses 2,				
c) blaue Flächen für den jeweiligen Eigentümer des Hauses 3.				
Im Übrigen gemäß Bewilligung vom 20. Februar/14. April 1989 eingetragen am 8. Mai 1989.				
		 Korall		 Mücke

3.2.1 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 6 lastend auf der lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Halle (Westf.) 10 K 5 /24). Eingetragen am 30.08.2024

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

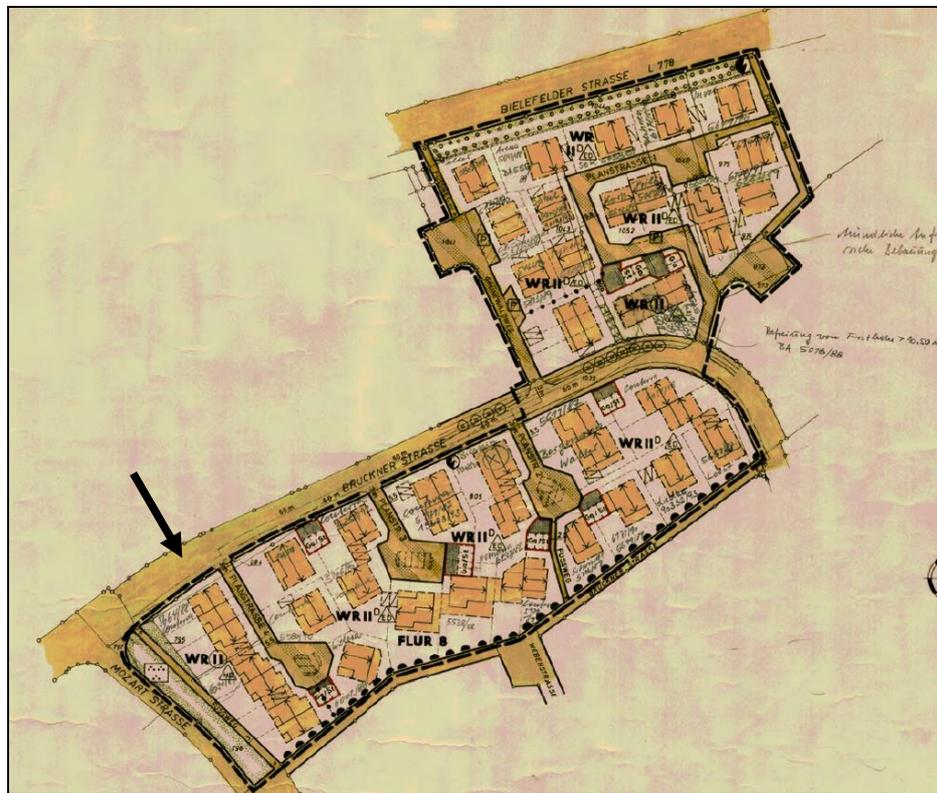
Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist keine Eintragung vorhanden.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich von Steinhagen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist erstellt – B-Plan Nr. S 16 – 2. Änderung – siehe nachstehenden B-Plan-Ausschnitt.



Die Bebauung hat gemäß des B-Plans zu erfolgen.

bebaute Flächen:

Wohnhaus - drei Einheiten ca. 247 m²
 Carports / Garage- 36 + 18 = ca. 54 m²
 gesamt ca. 301 m²

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,50	0,24	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	gem. B-Plan

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 13. November 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

19.10.1988	Genehmigung Errichtung eines Reihenhauses – 3 WE mit 2 überdachten Stellplätzen und 1 Garage
19.12.1989	Fertigstellung
20.02.1989	Genehmigung Teilungserklärung

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

wurden nicht festgestellt.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus (Wohnungseigentum) und das Carport werden eigengenutzt.

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Gemeinde Steinhagen 2024 (qualifizierter Mietspiegel) als normale / gute Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Steinhagen einen Zuwachs von ca. 1,8 % bis 2040 auf, ausgehend von dem Basisjahr 2020.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist noch gegeben.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich durch das Zinsniveau, das immer noch relativ hoch ist, die stark gestiegenen und immer noch steigenden Baupreise sowie die stark gestiegenen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften die Nachfrage stark abgeschwächt hat und das Preisniveau erheblich gemindert ist.</p> <p>Zurzeit haben sich die Preise auf dem niedrigen Niveau stabilisiert.</p>

Energetische Eigenschaften	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 und der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Erstellung.</p> <p>Verbesserungen sind nicht erfolgt.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, Reihemittelhaus.</p> <p>Das Gebäude ist unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.</p> <p>Der Zuschnitt des Hauses entspricht weitgehend den Anforderungen an das Wohnbedürfnis der Baualtersklasse. Heutigen Anforderungen und Wünschen wird er jedoch noch gerecht.</p> <p>Die Ausstattung entspricht noch dem Standard der Baualtersklasse.</p>
Drittverwendungsfähigkeit	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.</p>
Verwertbarkeit	<p>Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> zu werten.</p>
Objektrisiko	<p>Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.</p>
Baulicher Zustand	<p>Der vorgefundene, bauliche Zustand ist als noch durchschnittlich zu werten.</p>

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem Reihenhaus, 3 WE, Rechtsform Wohnungseigentum, bebaut – hier das Reihemittelhaus mit Carport.

Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher für das Wohnhaus vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen. Bei dem Carport ist auf das Ertragswertverfahren abzustellen.

Weiter ist hier zu berücksichtigen, dass das Wohnungseigentum und das Teileigentum getrennt zu bewerten sind.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dachemeuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Gebäude ist, wie aufgeführt, im Jahr 1989 fertiggestellt. Vorgenommen wurden Modernisierungen im Sanitärbereich – siehe Baubeschreibung.

Die Restnutzungsdauer beträgt zum Stichtag 13. November 2024 = **45 Jahre**.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Stichtag **230 EUR/m²** bei folgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Steinhagen
Postleitzahl	33803
Gemarkungsnummer	2545
Bodenrichtwertnummer	7006
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich der Größe (Richtwertgröße 600 m² - Grundstücksgröße 1.020 m²) von den Merkmalen der Richtwertkarte. Die Bebauung besteht jedoch aus 3 Wohneinheiten – Reihenhäuser.

Für diese Bebauung ist die Grundstücksgröße als angemessen anzusehen.

Der Richtwert ist anzusetzen.

Berechnung – Wohnungseigentum – Wohnhaus

F = 1.020,00 m²
 Richtwert = 230,00 EUR/m²

1.020 m² x 230,00 EUR/m² = 234.600,00 EUR

X Miteigentumsanteil 251,98 / 1.000 = 59.115,00 EUR

gerundet = 59.000,00 EUR

Der Bodenwertanteil des Wohnhauses beträgt = 59.000,00 EUR

Berechnung – Teileigentum – Carport

Der Bodenwert beträgt, wie aufgeführt, = 234.600,00 EUR

X Miteigentumsanteil 41,63 / 1.000 = 9.766,00 EUR

gerundet = 9.800,00 EUR

Der Bodenwertanteil des Teileigentums beträgt = 9.800,00 EUR

5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Er-

mittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. 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. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Der vorhandene Gebäudetyp laut NHK 2010 ist der Typ 3.01 (Reihenmittelhäuser, unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss).

	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	805	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Berechnung



Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Noldeweg 4,33803 Steinhagen
Baujahr: 1989
Modernisierungsgrad: 2 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 45 Jahre
lineare Alterswertminderung: 44,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,8	0,2		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,7	0,3		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 3.01	575	640	735	885	1105	*
Gebäudestandardkennzahl						2,6

Außenwände	$0,8 \times 23\% \times 735 + 0,2 \times 23\% \times 885$	176 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 640$	96 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 640$	70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 640$	70 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 735$	81 €/m ² BGF
Fußböden	$0,7 \times 5\% \times 735 + 0,3 \times 5\% \times 885$	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 735$	66 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 640$	58 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 735$	44 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	700 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist von dem Gutachterausschuss Gütersloh bisher nicht veröffentlicht. Hier wird daher ein Faktor von 1,0 angesetzt.

700,00 EUR/m² x 1,0

= 700,00 EUR/m²

Berechnung

186 m² BGF x 700,00 EUR/m² = 130.200,00 EUR

zzgl. Außenanlagen - Ansatz pauschal 5 %
5 % von 130.200,00 EUR = 6.510,00 EUR

= 136.710,00 EUR

zzgl. der besonderen Bauteile = 2.000,00 EUR

= 138.710,00 EUR

Wert zum Stichtag

Index III 2024 (bei Index 2010 = 100) = 184,0
138.710,00 EUR x 184,0/100 = 255.226,00 EUR

abzgl. Alterswertminderung
44 % von 255.226,00 EUR = 112.300,00 EUR

altersgeminderte Herstellungskosten = 142.927,00 EUR

Bodenwert - rentierlicher Anteil = 59.000,00 EUR

Vorläufiger Sachwert = 201.927,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gütersloh sind Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhäuser ermittelt worden. Dieser beträgt bei dieser Werthöhe 1,23.

Der Wert ist interpoliert.

201.927,00 EUR x 1,23 = 248.370,00 EUR

gerundet = 248.000,00 EUR

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 248.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs.41 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m² Wohnfläche = 2.343,00 EUR/m² - inkl. Bodenwert

5.5.3 Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh entnommen und entsprechen der Modellbetrachtung des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) Gütersloh sind Liegenschaftszinssätze für Reihemittelhäuser abgeleitet worden.

Der Liegenschaftszins beträgt 1,1 % mit einer Standardabweichung von 0,7 %.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass, bedingt durch die Zinssteigerungen, der Liegenschaftszins angepasst werden muss – siehe hierzu die Marktbeurteilung.

Ein Liegenschaftszins an der oberen Grenze der Zinsspanne ist hier als marktgerecht anzusehen.

Zinsansatz: 1,8 %

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt.

Eine Miete wird nicht gezahlt.

Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel ist in Steinhagen erstellt - qualifizierter Mietspiegel 2024. Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse 1978 – 1994

über 95 m²

Bandbreite = 5,31 – 7,33 EUR/m²

Medianwert = 6,34 EUR/m²

Hier ist aufgrund der Ausstattung und der Lage auf den Medianwert abzustellen.

Wie aufgeführt, handelt es sich um ein Einfamilienhaus – Reihenmittelhaus.
Gebäude dieser Art haben einen höheren Wohnwert.

Es hat ein Zuschlag zu erfolgen.

Höhe des Zuschlags bei Reihenmittelhäusern: 5,0 – 7,5 %

Ansatz: 5,0 % - auf Grund der Rechtsform Wohnungseigentum

$$6,34 \text{ EUR/m}^2 \times 1,05 = 6,66 \text{ EUR/m}^2$$

Der Mietpreis beträgt gerundet = 6,70 EUR/m².

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt. Dies entspricht der Vorgehensweise des GAA.

Der Wertansatz beträgt:

Instandhaltungskosten je m² WF = 13,00 EUR

Verwaltungskosten je Einheit (EFH u. ZFH) = 344,00 EUR

Mietausfallwagnis = 2 %

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 45 Jahren angesetzt.

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m ² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m ²		marktübliche Miete in EUR/m ²
Wohnhaus	106	6,70 €		8.522,40 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				8.522,40 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	13,00 €	106	1.378,00 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	344,00 €	1	344,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	8.522,40 €	170,45 €	
Bewirtschaftungskosten	22%			1.892,45 €
Reinertrag				= 6.629,95 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil 1,80%				
Bodenwert	59.000,00 €			1.062,00 €
				= 5.567,95 €
Vervielfältiger	45 Jahren und		1,80%	
30,663	x	5.567,95 €		170.727,56 €
Bodenwert				59.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				229.727,56 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m ² Wohnfläche	2.167		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	27,0		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	2,89%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der ermittelte Sachwert beträgt je m² Wohnfläche = 2.343,00 EUR
 Der ermittelte Ertragswert beträgt je m² Wohnfläche = 2.167,00 EUR
 Die Abweichung beträgt ca. 8,0 % - liegt im üblichen Rahmen.

Im Grundstücksmarktbericht ist eine Liste zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes aufgeführt.

Hier beträgt der Preis je m² Wohnfläche = 2.653,00 EUR mit einer Standardabweichung von 559,00 EUR/m².

Der ermittelte Wert liegt innerhalb der Bandbreite.

Weiter ist aufzuführen, dass das Gebäude in der Rechtsform Wohnungseigentum erstellt ist.

Der Preis für Wohnungseigentum, eigengenutzt, beträgt je m² = 2.370,00 EUR mit einer Standardabweichung von 633,00 EUR/m².

Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden. Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wohnungseigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) liegen vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

- Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsstau

Übertrag: = **248.000,00 EUR**

Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungskosten

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Hier sind je m² Wohnfläche 175,00 EUR in Ansatz zu bringen.

106 m² x 175,00 EUR/m² = - 18.550,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

Keine = ± 0,00 EUR

gesamt = 229.450,00 EUR

gerundet = 229.000,00 EUR

Der marktangepasste Sachwert beträgt = 229.000,00 EUR

Teileigentum Nr. C laut Aufteilungsplan (Carport)

Der Bodenwertanteil des Teileigentums beträgt, siehe Bodenwertermittlung, 9.800,00 EUR.

Die Ermittlung des Verkehrswertes für das Teileigentum erfolgt über das Ertragswertverfahren.

Die Miete für das Carport (überdacht) ist mit 50,00 EUR monatlich anzusetzen.

Jährliche Miete		
12 x 50,00 EUR	=	600,00 EUR
abzgl. BW-Kosten		
VerW.K	=	45,00 EUR
Inst.K.	=	102,00 EUR
MAW 2 %	=	<u>12,00 EUR</u>
	=	441,00 EUR

abzgl. Verzinsung des Bodenwertes		
Ansatz Liegenschaftszins hier 3,5 %		
RND: 20 Jahre		
3,5% von 9.800,00 EUR	=	<u>343,00 EUR</u>
	=	98,00 EUR

Vervielfältiger bei 20 Jahren u. 3,5 %
= 14,21

98,00 EUR x 14,21	=	1.393,00 EUR
+ Bodenwertanteil	=	<u>9.800,00 EUR</u>
gesamt	=	11.193,00 EUR
gerundet	=	11.000,00 EUR
Der marktangepasste Ertragswert beträgt	=	11.000,00 EUR

5.6 Bewertung der Rechte und Belastungen, Wertminderungen

In Abt. II sind keine Rechte und Belastungen aufgeführt.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 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 Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus (in der Rechtsform Wohnungseigentum), mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Carport im Teileigentum.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 –
Reihenmittelhaus – beträgt = 229.000,00 EUR

Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. C –
Carport – beträgt = 11.000,00 ,EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück

Noldeweg 4, 33803 Steinhagen

für das Wohnungseigentum Nr. 2

auf **229.000,00 EUR**
(zweihundertneunundzwanzigtausend)

für das Teileigentum Nr. C

auf **11.000,00 EUR**

zum Stichtag 13. November 2024.

Bielefeld, 09. Januar 2025

7. Berechnungen

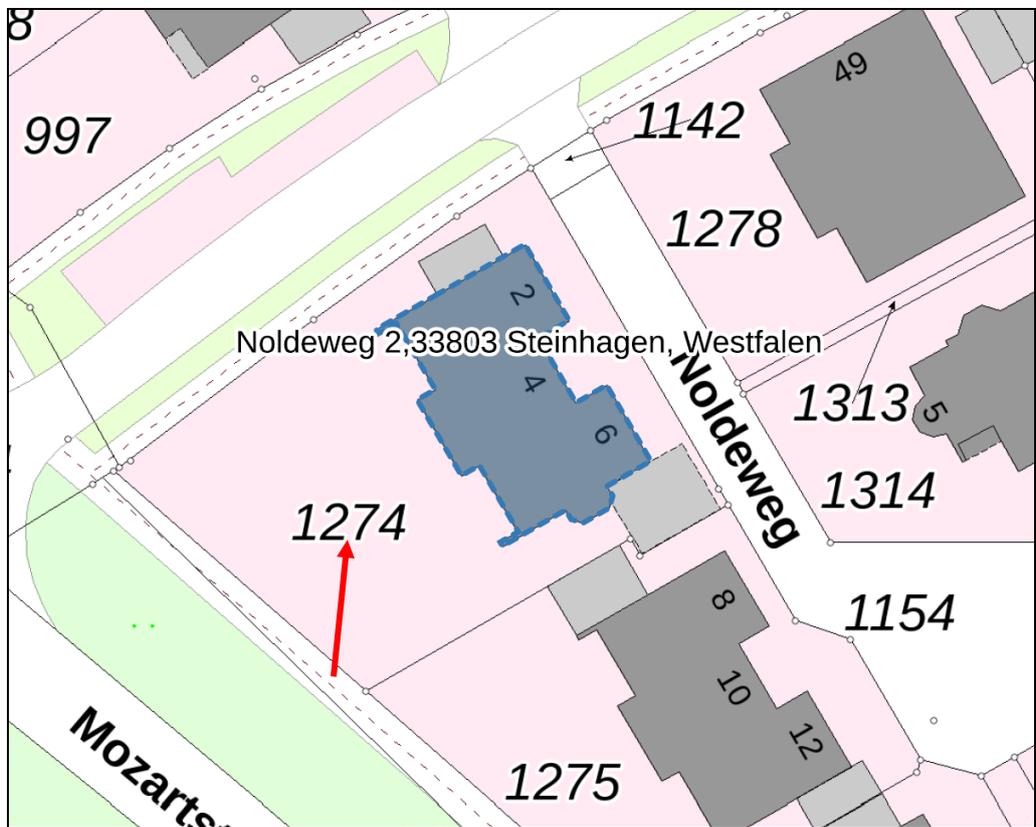
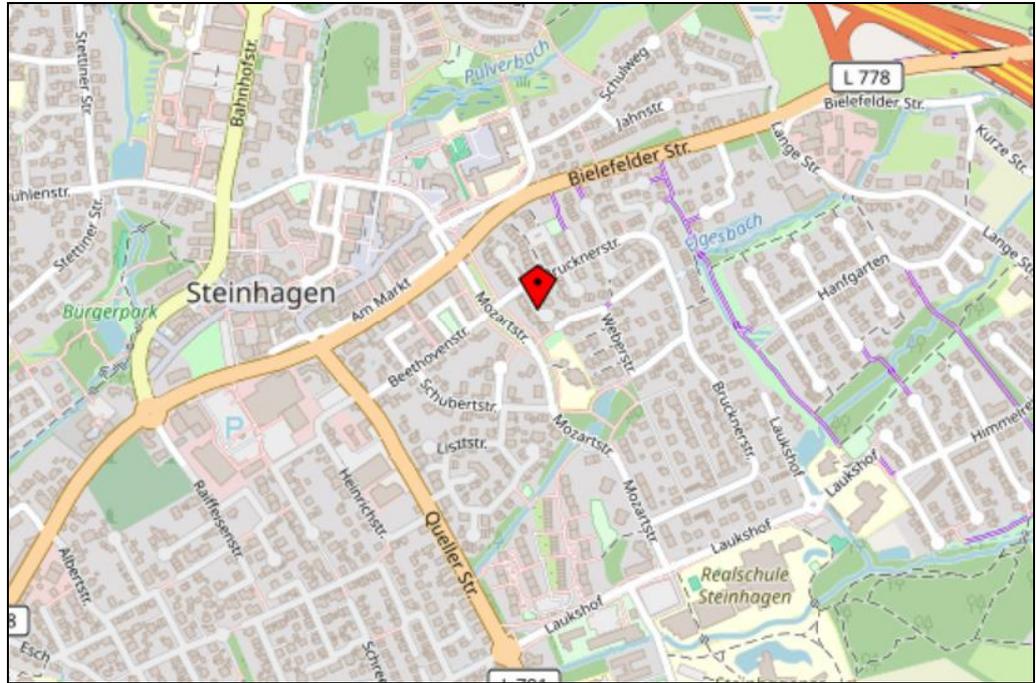
Berechnung der BGF laut DIN 277/2005		
<i>für den gesamten Gebäudekomplex</i>		
KG	$19,83 \cdot 13,495 - 6,44 \cdot 1,615 - 5,93 \cdot 2,00$	245,35
EG	$19,86 \cdot 13,54 - 6,44 \cdot 1,615 - 5,93 \cdot 2,00$	246,64
DG	$19,86 \cdot 13,54 - 6,44 \cdot 1,615 - 5,93 \cdot 2,00$	246,64
gesamt		738,63
gerundet		739,00
<i>Carport</i>		
für B + C		
EG	$6,00 \cdot 6,00$	36,00
Berechnung der Wohnfläche		
<i>EG</i>		
Wohnen / Essen	$(6,20 \cdot 4,30 + 1,65 \cdot 3,075) \cdot 0,97$	30,78
Küche	$3,075 \cdot 3,25 \cdot 0,97$	9,69
WC	$1,135 \cdot 2,01 \cdot 0,97$	2,21
Diele	$(1,76 \cdot 2,01 + 3,12 \cdot 1,25) \cdot 0,97$	7,21
Terrasse	$6,20 \cdot 2,00 \cdot 0,25$	3,10
gesamt		53,00
<i>DG</i>		
Schlafen	$3,075 \cdot 4,40 \cdot 0,97$	13,12
Bad	$3,01 \cdot 2,655 \cdot 0,97$	7,75
Kind	$3,01 \cdot 4,385 \cdot 0,97$	12,80
Kind	$5,505 \cdot 2,95 \cdot 0,97$	15,75
Flur	$1,26 \cdot 2,75 \cdot 0,97$	3,36
gesamt		52,79
Wohnfläche gesamt		105,80
gerundet		106,00

8. Fotos

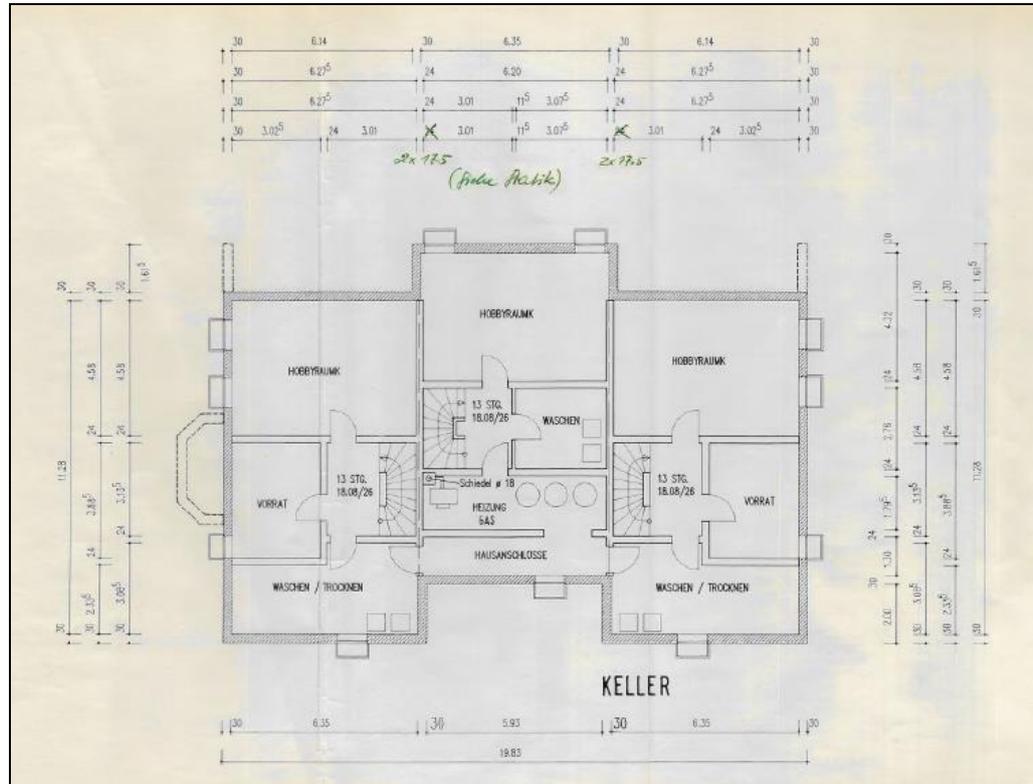




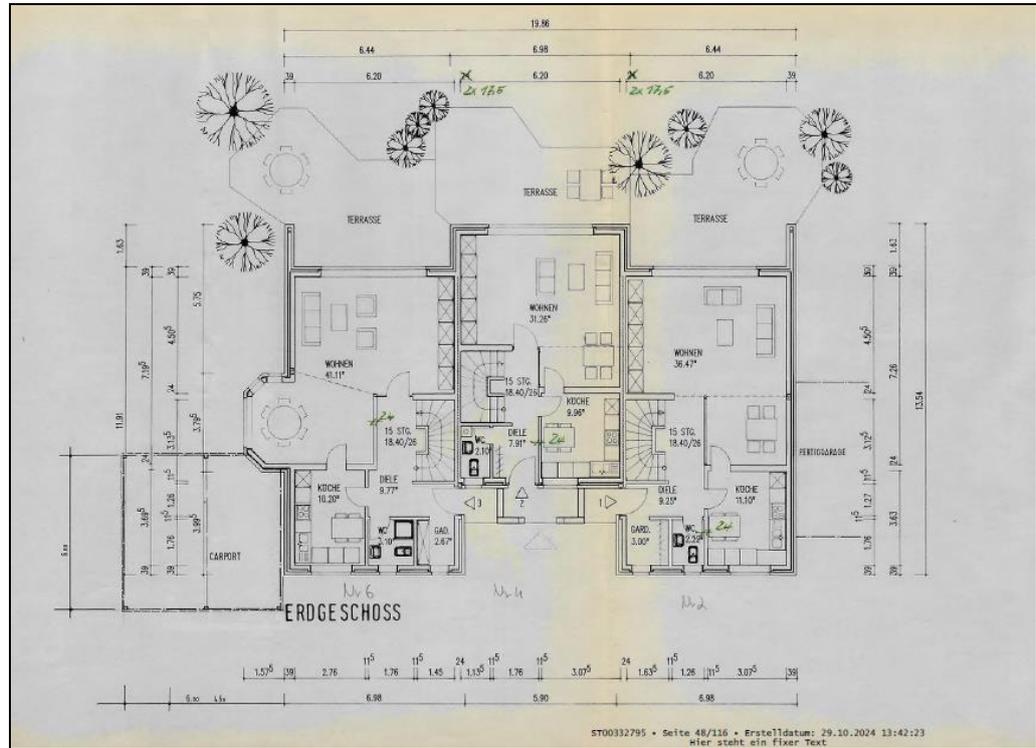
9. Anlagen



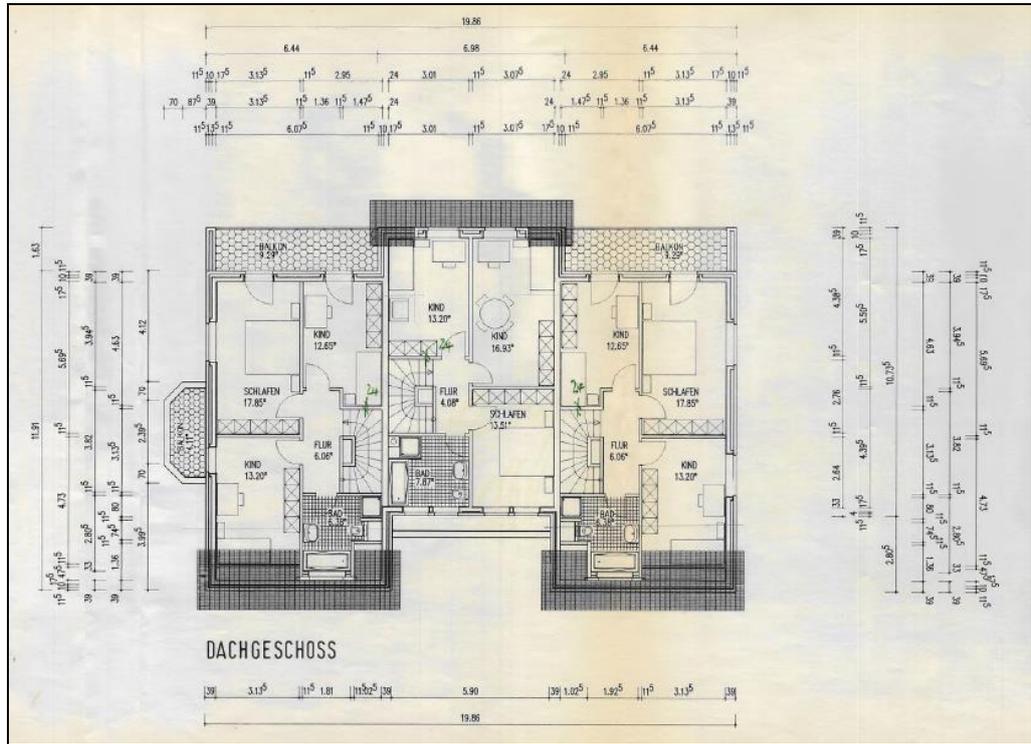
Grundriss Kellergeschoss



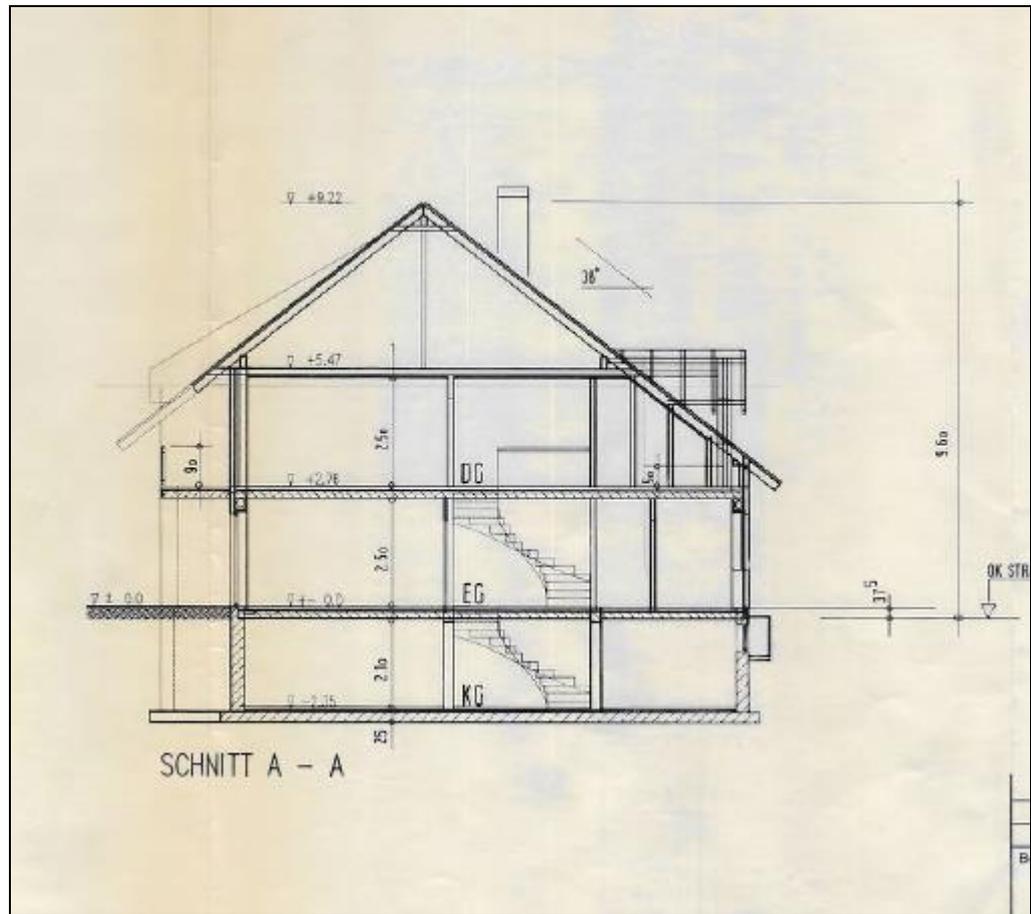
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Garage / Carports

