

Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig

Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 1 / 7



ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARAGE IN BESTWIG - ANDREASBERG

Objekt	:	Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Grundbuchblatt	:	2017 von Ramsbeck
Gemarkung / Flur / Flurstücke	:	Ramsbeck / 10 / 497
Grundstücksgröße	:	647 m ²
Wohnfläche	:	EG 58 m ² / DG 52 m ² / Gesamt 110 m ²
Wertrelevante Eintragungen in Abt. II	:	Wohnungsrecht (nicht berücksichtigt)
Baulasten	:	nicht vorhanden
Baugenehmigung	:	Die Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses wurde am 30.05.1963 erteilt. Die Schlussabnahme erfolgte am 25.05.1965.

LAGE

Grundstück	:	Das Grundstück liegt im Ortsteil Andreasberg an der Carl-Haber-Straße 6.
Topografie	:	Die Topografie des Grundstücks hat mittlere Hanglage. Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten.
Straße	:	Die Carl-Haber-Straße ist eine innerörtliche, asphaltierte Nebenstraße ohne Gehweganlage und mit Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Die Fahrbahn ist etwa 3,90 m breit.
Regionale Anbindung	:	Die Kerngemeinde Bestwig ist etwa 8 km entfernt. Überregional ist die Stadt Paderborn in etwa 65 km und Dortmund in etwa 90 km erreichbar.

Allgemeiner Hinweis	:	Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit. Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar. Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.
----------------------------	---	---



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig

Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 2 / 7

Haltepunkte des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar und werden in größeren Zeitabständen frequentiert. Zustiegsmöglichkeit zum überörtlichen Personenzugverkehr besteht in Bestwig.

Ein Autobahnanschluss an die A 46 ist bei Bestwig in etwa 10 km Entfernung gelegen. Weitere überregionale Verkehrsanbindungen bestehen durch die Bundesstraßen 7, 55 und 480. Die Flughäfen Paderborn-Lippstadt und Dortmund sind etwa 45 km und 75 km entfernt.

Einrichtungen : In der Gemeinde Bestwig und den umliegenden Städten sind Schulen, Kindertageseinrichtungen, ärztliche Versorgung sowie religiöse Einrichtungen und Sportflächen vorhanden. In Bestwig befindet sich das Berufskolleg am Bergkloster und eine Bildungsakademie für Therapieberufe.

BODENWERT

Erschließung : Erschließungsbeitrag nach BauGB fällt nicht mehr an. Offene Beträge aus Maßnahmen nach Kommunal-Abgaben-Gesetz (KAG) bestehen nicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine baulichen Maßnahmen geplant, welche nach KAG abgerechnet werden.

Ver- und Entsorgung : Strom-, Wasser- Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Schutz- und Regenwasserentsorgung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Planungsrecht : Laut Flächennutzungsplan Wohnbaufläche. Beurteilung der Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Bodenrichtwert : 30 €/m²

Bodenwert gesamt : rd. 19.100 €

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeine Beschreibung

: Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Satteldachgebäude und Garage mit Flachdach bebaut und wird zu Wohnzwecken als Zweifamilienhaus genutzt.

Das Objekt, welches vollunterkellert ist, wurde im Jahre 1964 in Massivbauweise errichtet und später um die Garage am Kellergeschoss erweitert. Die Baugenehmigung wurde am 30.05.1963 erteilt. Die Rohbauabnahme fand am 12.07.1963 statt. Die Schlussabnahme erfolgte am 25.05.1965. Die Bezugfertigkeit wurde zum 15.10.1964 festgestellt.

Ein Wohnhausanbau mit Dachgauben wurde am 02.10.1984 genehmigt. Errichtet wurde nur die Garage am Kellergeschoss. Die Abnahme erfolgte am 06.06.1991.

Die erforderlichen behördlichen Abnahmen sind erfolgt. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage wird für diese Wertermittlung unterstellt.

Seit der Errichtung erfolgten kaum Modernisierungen, so dass die wesentlichen Ausstattungsmerkmale dem Gebäudealter entsprechen.

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit. Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar. Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 3 / 7

Zu benennen sind jedoch, der Austausch einiger Fenster und Modernisierungen an Bädern, Bodenbelägen und Innentüren.

Das Gebäude hat einfach zugeschnittene Grundrisse und Raumaufteilungen, die noch bedingt der heutigen Wohnkultur entsprechen. Die Belichtung und Besonnung sind größtenteils ausreichend. Die einzelnen Geschosse sind nicht vollständig abgetrennt. Am Treppenhaus befindet sich jeweils ein Zimmer vor der Etagentür.

Im Kellergeschoss sind drei Kellerräume, Flur, Waschküche, Heizungsraum mit Öllager und Außentür sowie die Garage angeordnet.

Der Gebäudezugang erfolgt erdgeschossig über eine Außentreppe. Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss werden jeweils vom Treppenhaus über einen innenliegenden Flur erschlossen, an dem Schlafzimmer, Bad und Esszimmer mit hinterliegender Küche und angrenzendem Wohnzimmer angeordnet sind. Am Treppenhaus befindet sich vor der Wohnungstür jeweils ein Kinderzimmer. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss besteht Zugang zum Garten.

Der nicht ausgebaute Dachboden ist über eine Einschubtreppe im Treppenhaus erreichbar.

Die lichten Raumhöhen sind bezogen auf die Wirtschaftlichkeit für Wohnnutzung im Erdgeschoss mit etwa 2,45 und im Dachgeschoss mit etwa 2,30 m geeignet und entsprechen der heutigen Gesetzgebung. Die Drenpelhöhe im Dachgeschoss beträgt außen etwa 0,50 m und innen eingerückt etwa 1,00 m. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss ist mit überwiegend etwa 2,20 m noch ausreichend.

Unterlagen zum Wärme-, Schall- und Brandschutz lagen nicht vor. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Eigenschaften den Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung genügen.

Die Außengestaltung ist einfach gehalten und gärtnerisch angelegt. Im Zuwegungsbereich befinden sich Pflanzbeete mit Strauchbewuchs und Trittstufen aus Holzschwellen. Der Hauseingang ist über eine offene Massivtreppe erreichbar. Die Garagenzufahrt und Wegeflächen im Garten sind mit Betonpflaster befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasen angelegt. Im Zugangsbereich entlang der Straße und im rückseitigen Gartenbereich sind Stützmauern angelegt.

Baulicher Zustand : Das zu bewertende Gebäude wirkt einfach unterhalten. Der bauliche Zustand kann bezogen auf das Alter als befriedigend werden.

**Minderungskosten für
Bauschäden, Mängel** : **rd. 5.000 €**

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit. Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar. Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 4 / 7

SACHWERT

Wohnhaus

Brutto-Grundfläche	:	249 m ²		
Gebäudetyp gemäß NHK 2010	:	1.01		
Ausstattungsstandard des Gebäudes gemäß Anlage 2 Tabelle 1 Sachwert- richtlinie				
	→	Ausstattungsstufe 1	2 %	
	→	Ausstattungsstufe 2	55 %	
	→	Ausstattungsstufe 3	42 %	
	→	Ausstattungsstufe 4	1 %	
	→	Ausstattungsstufe 5	0 %	
Kostenkennwert	:	772,60 € / m ² BGF		
Gebäudestandardkennzahl	:	2,4		
Umrechnungsfaktor Zweifamilienhaus / Drempelhöhe	:	1,023		
Objektspezifischer Kostenkennwert, bezogen auf das Jahr 2010	:	790 €/m ² BGF		
Herstellungskosten	:			196.710 €
		Kosten für nicht erfasste Bauteile	+	<u>27.960 €</u>
				224.670 €
Baupreisindex	:	167,6 %		
		Herstellungskosten zum Stichtag		376.547 €
		Alterswertminderung 67,5 %	-	<u>254.169 €</u>
				122.378 €
		Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus		122.400 €

Garage

Brutto-Grundfläche	:	36 m ²		
Ausstattungsstufe	:	4		
Kostenkennwert, Basis Baujahr 2010	:	485 € / m ² BGF		
Baupreisindex	:	167,6 %		
Herstellungskosten zum Stichtag	:			29.263 €
		Alterswertminderung 67,5 %	-	<u>19.753 €</u>
				9.510 €
		Vorläufiger Gebäudesachwert Garage	rd.	9.500 €

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit.
Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar.
Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 5 / 7

AUSSENANLAGEN	:	Bauliche und sonstige Anlagen rd. 5 % vom Gebäudesachwert	6.600 €
		Zeitwert der Außenanlagen	6.600 €

**ERRECHNUNG DES
VORLÄUFIGEN SACHWERTES**

Wohnhaus		122.400 €
Garage		9.500 €
Zeitwert der Außenanlagen	+	<u>6.600 €</u>
bauliche und sonstige Anlagen		138.500 €
Bodenwert	+	<u>19.100 €</u>
Vorläufiger Sachwert	rd.	157.600 €

MARKTANPASSUNG

Vorläufiger Sachwert		157.600 €
Markt Anpassung rd. - 15 %	-	<u>23.600 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		134.000 €
Bauschäden, Mängel	-	<u>5.000 €</u>
		129.000 €

SACHWERT	rd.	129.000 €
-----------------	------------	------------------

VERGLEICHSWERT

Grundstücksmarktbericht

Im Marktbericht ist eine multiple, exponentielle Regression für Zweifamilienhäuser auf der Grundlage von 201 Kauffällen aus dem Zeitraum Januar 2017 bis November 2021 (Ø 03/2019) veröffentlicht.

Die Spanne der Baujahre bewegt sich zwischen 1955 und 2016 (Ø 1975), die Grundstücksgrößen liegen zwischen 216 m² und 1.197 m² (Ø 724 m²), die Wohnflächen betragen 82 m² bis 295 m² (Ø 184 m²) und die Bodenwerte liegen zwischen 20 €/m² und 140 €/m² (Ø 67 €/m²). Die Ausstattung liegt bei Ø 2,5 und einer Standardabweichung von 0,4. 87 % der Kauffälle beinhalten eine Garage und 86 % der Gebäude sind mit Unterkellerung. Das Bestimmtheitsmaß (R²) beträgt für diese Regression 0,59.

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit.
Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar.
Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 6 / 7

Lagen keine Informationen über Mängel oder Schäden vor, wurde ein Betrag von 3.000 €, von 2010 zum Kaufdatum mit dem Verbraucherpreisindex NRW indiziert, angesetzt.

Der Schätzwert dieser Regression beträgt bei einem Bezugsdatum 01.01.2022 mit den Eckdaten von Gebäudeart, Gebäudestandard, Modernisierungsgrad und Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenwert, vorhandener Garage oder Carport, Anteil der Unterkellerung und Gemeindezuordnung und abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 133.000 €.

Kauffälle aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden nur Kauffälle ohne besondere Verhältnisse, Baujahr 1964 mit + oder - 10 Jahren, Objektart Ein- und Zweifamilienhaus berücksichtigt. Der Zeitraum der Verkäufe wurde von 2018 bis zum Bewertungsstichtag innerhalb der gesamten Gemeinde Bestwig gewählt.

Die Kauffälle stellen sich anonymisiert wie folgt dar.

Nr.	Kaufdatum (Monat/Jahr)	Kaufpreis (Euro) mit Korrektur	Baujahr	Wohnfläche (m²)	Garage/Carport	Grundstücksfläche (m²)	Bodenrichtwert (Euro/m²)	Indexierung	Anpassungsfaktor Garage/Carport	Normierter Kauf- preis (Euro)	Normierter Kauf- preis Wohnfläche (Euro/m²)
1	12.2019	103.000	1960	130	ja	307	80	1,30	1,00	133.900	1.030
2	05.2019	160.000	1963	200	ja	667	46	1,30	1,00	208.000	1.040
3	05.2021	127.000	1958	160	ja	641	60	1,15	1,00	146.050	913
4	02.2021	221.000	1963	161	ja	1.343	42	1,15	1,00	254.150	1.579
5	05.2021	142.500	1955	170	ja	624	36	1,15	1,00	163.875	964
6	07.2022	98.610	1973	80	ja	509	30	1,00	1,00	98.610	1.233
7	11.2018	190.000	1960	253	ja	1.060	50	1,36	1,00	258.400	1.021
8	10.2018	45.000	1960	145	ja	642	42	1,36	1,00	61.200	422
9	07.2020	125.000	1960	120	ja	800	42	1,22	1,00	152.500	1.271
10	04.2018	98.000	1958	110	ja	495	30	1,36	1,00	133.280	1.212
11	01.2020	152.000	1968	170	ja	862	50	1,22	1,00	185.440	1.091
12	07.2021	260.000	1974	176	ja	669	42	1,15	1,00	299.000	1.699
13	05.2018	125.000	1966	145	nein	798	30	1,36	1,03	175.100	1.208
14	12.2020	158.000	1970	137	ja	831	30	1,24	1,00	195.920	1.430

Die Auswertung der Daten zu den Kauffällen führt zu folgendem Ergebnis:

	Kauf- datum	Baujahr	Wohn- fläche m²	Grund- stück m²	Zonaler BRW €/m²	Kaufpreis normiert €	Kaufpreis €/m²
Ø	03.2020	1963	154	732 m²	44	176.102 €	1.151
Max.	07.2022	1974	253	1.343 m²	80	299.000 €	1.699
Min.	04.2018	1955	80	307 m²	30	61.200 €	422

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit.
Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar.
Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.



Exposee zum Objekt Carl-Haber-Straße 6 in 59909 Bestwig
Amtsgericht Meschede, 010 K 011/21

Zum Gutachten 1292/4424/22

Seite 7 / 7

Die Standardabweichung beträgt 311 €/m² Wohnfläche. Die zweifache Standardabweichung liegt in einer Spanne von 529 €/m² bis 1.773 €/m². Der Kauffall Nr. 8 liegt außerhalb dieser Spanne und wird deshalb nicht berücksichtigt. Der durchschnittliche und normierte Kaufpreis je m² Wohnfläche einschließlich Garage beträgt dann bereinigt 1.207 €/m².

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Kaufpreises je m² Wohnfläche ergibt sich - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Vergleichswert:

$$110 \text{ m}^2 \times 1.207 \text{ €/m}^2 = 132.770 \text{ €}$$

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden gemäß Punkt 5.6 mit 5.000 € ermittelt.

$$\text{Demnach ergibt sich } 132.770 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 127.770 \text{ €}$$

Bewertung der Vergleichsdaten

Die Durchschnittspreise je m² Wohnfläche gemäß Grundstücksmarktbericht sowie die durchschnittlichen Kaufpreise nach veröffentlichter Regressionsrechnung und die Durchschnittspreise je m² Wohnfläche aus selektierten Kauffällen lassen einen Erwartungsbereich für einen möglichen Kaufpreis zu.

Demnach ist ein durchschnittlicher Kaufpreisbereich von schadenfreien Objekten in einer Spanne von etwa 125.000 € bis 145.000 € zu erwarten.

Dieser Kaufpreisbereich stützt die Ermittlungen aus dem Sachwertverfahren.

Von den Kauffällen liegen keine erschöpfenden Angaben zu individuellen Ausstattungsmerkmalen vor. Direkte Vergleiche zur Ableitung des Verkehrswertes lassen sich somit nicht durchführen.

VERKEHRSWERT

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag : 08. Dezember 2022

Sachwert : 130.000 €

Regression Marktbericht : 133.000 €

Vergleichsrechnung : 128.000 €

Verkehrswert : **130.000 €** in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro

Allgemeiner Hinweis : Dieses Exposee bedarf nicht der Vollständigkeit und Richtigkeit.
Es stellt lediglich auszugsweise einige Inhalte des Gutachtens dar.
Das Originalgutachten kann beim zuständigen Gericht eingesehen werden.