

Bettina Kaltenbach Immobilienbewertung · Nikolaus-Dürkopp-Straße 4a · 33602 Bielefeld

Amtsgericht Gütersloh
Abteilung 11a
Friedrich-Ebert-Str. 30
33330 Gütersloh

Datum: 28.12.2023
Az.: 11a K 006/23

EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Das Gutachten ist nur in Auszügen dargestellt, in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh kann das Originalgutachten innerhalb der Sprechzeiten eingesehen werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh
11a K 006/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, zwei Garagen und
einem Carport bebaute Grundstück** in 33334 Gütersloh, Walnußweg 2



Blick auf das Grundstück

Der Verkehrswert des Grundstücks

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh Blatt 13144)

wurde zum Stichtag **27.10.2023** ermittelt mit

404.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulisten	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Kellergeschoss	17
3.2.5.2	Erdgeschoss / Hauptwohnung	18
3.2.5.3	Dachgeschoss / Hauptwohnung	19
3.2.5.4	Erdgeschoss / Einliegerwohnung	20
3.2.5.5	Dachgeschoss / Einliegerwohnung	20
3.2.5.6	Spitzboden:	21
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Garage	23
3.4	Carport	23
3.5	Außenanlagen	23

4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten.....	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Sachwertermittlung	25
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4	Ertragswertermittlung.....	28
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5	Verkehrswert.....	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
6.3	Verwendete fachspezifische Software	33
7	Verzeichnis der Anlagen.....	34
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	48
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	49

Kurzbeschreibung: AZ 11a K 006/23

Das Bewertungsobjekt wurde anhand der Liegenschaftskarte, den im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes bezeichneten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück) und der vorgefundenen Örtlichkeit bestimmt.

Objektart:	Freistehendes, 1-geschossiges und teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausgebautem Dachgeschoss, 2 Garagen und Carport.
Baujahre gemäß Bauakte:	<ul style="list-style-type: none"> • 1954 Baugenehmigung (Dezember 1954) Einfamilienhaus mit angebauter Stallung. • 1960 Abschließende Gebrauchsabnahme • 1974 Einbau einer Ölheizung • 1986 Umbau des Wohnhauses zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sowie Umbau der Stallung mit Ausbau des Dachbodens. Anbau einer Garage. • 1994 Errichtung eines Carports, vor den Garagen und dem Hauseingang zur Einliegerwohnung. • 1996 Ausbau des Spitzbodens im Wohnhaus (zu einem Gästezimmer und Abstellraum).
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • 825 m²
Wohnflächen:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptwohnung mit rd. 111 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss • Einliegerwohnung mit rd. 62 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss (ohne der nicht genehmigten Dachterrasse und des ausgebauten Spitzbodens) • Ausgebauter Spitzboden mit ca. 25 m² Wohnfläche <p><u>Hinweis:</u> Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens.</p>

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

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

Mit anderen Worten:

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

oder aber

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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 2 Garagen und einem Carport bebautes Grundstück.

Objektadresse:

Walnußweg 2
33334 Gütersloh

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Gütersloh, Blatt 13144, lfd. Nr. 6.

Hinweis:

In Abteilung II des Grundbuchs, unter lfd. Nr. 2 der Eintragungen ein Wohnrecht eingetragen. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens.

Katasterangaben:

Gemarkung Spexard, Flur 1, Flurstück 1028 (825 m²).

1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 19.09.2023, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

27.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

27.10.2023

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 27.10.2023 wurden alle am Verfahren genannten Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 14.10.2023, fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Erbengemeinschaft, der Wohnrecht Berechtigte, sowie die Sachverständige.

Eigentümer:

Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für die Erstellung des Gutachtens ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2023 zur Verfügung gestellt.

Von den Eigentümern wurde für diese Gutachtenerstellung eine Kopie des Erbauseinandersetzungsvertrages zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 20.10.2023
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 20.10.2023
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 20.10.2023
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion 33334 und Gütersloh (marktdaten-support@support.sprengnetter.de).zum Stichtag 01.04.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 20.09.2023
- Fotos vom Ortstermin am 27.10.2023
- Einsicht in die beim Bauamt der Stadt Gütersloh angeforderte digitalisierte Bauakte vom 09.10.2023
- Auskunft aus dem Bebauungsplan vom 21.10.2023
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 02.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.10.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023
- Mietsspiegel 2022 der Stadt Gütersloh

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein freistehendes, teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 11.07.2023, ist in Abteilung II, unter Ifd. Nr. 2 der Eintragungen, ein Wohnrecht eingetragen.

In dem von der Erbengemeinschaft zur Verfügung gestellten „Erbauseinandersetzungsvertrag“ wird auf Seite 5, § 6 des Vertrages das Wohnrecht näher beschrieben.

Demnach soll der Berechtigte ein nicht übertragbares Wohnrecht erhalten.

Auszug aus dem Vertrag:

Dieses Wohnrecht erstreckt sich auf die Wohnung im 1. Stock und zwar bestehend aus Wohnzimmer über der Garage zur Nordseite, Schlafzimmer zur Ostseite, Küche zur Nordseite, Bad zur Westseite.

Rein schuldrechtlich gilt, dass das Wohnrecht unentgeltlich und lebenslang sein soll. Der Berechtigte ist jedoch verpflichtet, die für die betreffende Wohnung anfallenden Mietnebenkosten, wie Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr pp. Anteilig zu übernehmen.

Bei der Besichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der Berechtigte nicht die o.a. Räume gemäß Vertrag bewohnt, sondern die Hauptwohnung des Einfamilienhauses. Diese Regelung wurde von der Erbengemeinschaft toleriert.

Im Gutachten kann jedoch nur auf die Eintragungsbewilligung vom 16. März 1990 Bezug genommen werden, in der sich das Wohnrecht auf die Einliegerwohnung mit den dort eindeutig beschriebenen Räumen bezieht.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks ohne Berücksichtigung des Wohnrechts ermittelt.

Der nachfolgend ermittelte „Wert des Wohnrechts“ wird rein nachrichtlich ausgewiesen.

Die Wertermittlung eines Wohnungsrechts erfolgt insbesondere durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem aus der ersparten, üblicherweise zu zahlenden Miete und ggf. der Ersparnis weiterer Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete berücksichtigt wurden (z. B.

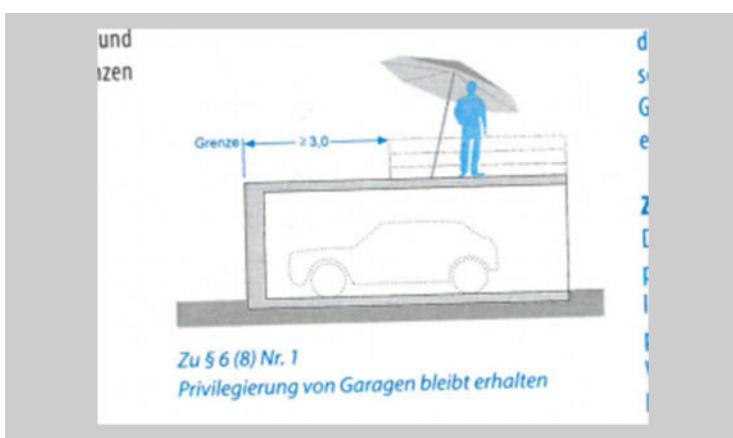
Bewirtschaftungskosten). Die Unkündbarkeit und – sofern das Wohnungsrecht unentgeltlich vereinbart wurde – auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Wohnungsrechts und können sich für den Berechtigten weiterhöhend auswirken.

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer des Rechts.

Bei der Ermittlung der Rentenrate geht die Sachverständige von rd. 62 m² Wohnfläche aus. Diese Fläche bezieht sich auf die o.g. Räume.

Unberücksichtigt bleiben dabei die Flächen des ausgebauten Spitzbodens, sowie die der Dachterrasse über der äußeren Garage.

Der Spitzboden bleibt unberücksichtigt, weil er in der Eintragungsbewilligung nicht aufgeführt ist und die Fläche der Dachterrasse, weil diese gemäß Landesbauordnung NRW nicht angesetzt werden kann, da ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m eingehalten werden muss.



Ausschnitt aus Landesbauordnung NRW im Bild / 6. Auflage (Richelmann, Moewes, Proff)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Kreis Gütersloh mit 379.000 Einwohnern (Stand Oktober 2023)

Ort und Einwohnerzahl:

- Gütersloh Stadt mit ca. 104.883 Einwohnern (Stand Oktober 2023) gehört zum Regierungsbezirk Detmold und ist Kreisstadt.
- Der Ortsteil Spexard, mit ca. 9.000 Einwohnern, ist nicht nur geprägt durch Landwirtschaft, es gehören auch Industrie- und Gewerbeansiedlungen zum Spexarder Erscheinungsbild dazu.
- Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen hat sich Spexard zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort für die Stadt Gütersloh entwickelt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Bielefeld ist ca. 20 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 64 km entfernt
- Münster ist ca. 70 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 160 km entfernt

Bundesstraßen:

- B61 ist ca. 6 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A2 – Anschlussstelle 24/ Gütersloh ist ca. 3,5 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Gütersloh ist ca. 6 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 42 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

- Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Gütersloh beträgt ca. 6 km.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen von Gütersloh vorhanden.
- Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 300 m zu erreichen.

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

Wohnbauliche Nutzungen in 1- bis 2-geschossiger Bauweise



Blick in den Walnußweg

Beeinträchtigungen:

Die Bundesautobahn A2 liegt in ca. 400 m Luftlinie Entfernung zum Bewertungsgrundstück. Bei ungünstigen Windverhältnissen sind die Immissionen durch den Verkehr wahrnehmbar.

Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück mit einem überwiegend nach Osten ausgerichteten Garten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfronten

- ca. 28 im Walnußweg
- ca. 25 m im Waldweg

Grundstücksgröße:

- insgesamt 825 m²

Bemerkungen:

- unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße: Anlieger- und Erschließungsstraße

Straßenausbau:

Der Walnußweg ist voll ausgebaut. Fahrbahn aus Bitumen und ein- oder zweiseitigen Gehwegen.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom und Gas aus öffentlicher Versorgung.
Kanalanschluss.

Hinweis:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine auf dem Grundstück befindliche Brunnenanlage.

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Nach schriftlicher Auskunft vom 23.10.2023, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

Altlasten:

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2023 vor.

Hier nach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Gütersloh, Blatt 13144 folgende Eintragungen.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

- Wohnrecht für (REDACTED), geb. am 27. März 1945, Walnußweg 2, 33334 Gütersloh. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16. März 1990 eingetragen am 9. Juli 1991.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 6/23). Eingetragen am 11.07.2023.

Anmerkung:

Schuldenverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:



Ausschnitt aus dem Lageplan zur Baulasterklärung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gütersloh vom 21.12.2023, wird das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1028) nicht im Baulastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

Es gibt aber eine Eintragung zugunsten des Bewertungsgrundstücks.

Für das Baulastenblatt 1668, Flur 1, Flurstück 1027, lfd. Nr. 1 der Eintragung gibt es folgende Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gütersloh, Walnußweg 2a, Gemarkung Spexard, Flur 1, Flurstück 1027 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Walnußweg 2 – Gemarkung Spexard, Flur 1, Flurstück 1028 – mit der gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandsfäche zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück errichteten baulichen Anlage resultiert.

Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

Eingetragen am 18.01.1995.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 107 „Am Waldweg“ folgende Festsetzungen:

- | | |
|------|-----------------------------|
| WA I | = allgemeines Wohngebiet |
| GRZ | = 0,4 (Grundflächenzahl) |
| GFZ | = 0,5 (Geschossflächenzahl) |
| SD | = 50 ° Dachneigung |



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend.

Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 2 Garagen und einem Carport bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Am Tag der Besichtigung wurde die Hauptwohnung vom Berechtigten des Wohnungsrechts bewohnt. Die mit einem Wohnungsrecht belastete Einliegerwohnung war unbewohnt und nahezu leerstehend.

Im Gutachten wird unterstellt, dass die Gebäude, ggf. bei einem Eigentümerwechsel komplett geräumt und besenrein, übergeben werden.

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie der eingesehenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Offensichtlich erkennbare Baumängel und -schäden wurden nicht festgestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Ansicht vom Walnußweg

- Freistehendes, 1-geschossiges und teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage.
- Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind ausgebaut.

Baujahre:

- 1954 Baugenehmigung (Dezember 1954) Einfamilienhaus mit angebauter Stallung.
- 1960 Abschließende Gebrauchsabnahme
- 1974 Einbau einer Ölheizung
- 1986 Umbau des Wohnhauses zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sowie Umbau der Stallung mit Ausbau des Dachbodens. Anbau einer Garage.
- 1994 Errichtung eines Carports, vor den Garagen und dem Hauseingang zur Einliegerwohnung.
- 1996 Ausbau des Spitzbodens im Wohnhaus mit einem Gästezimmer und einem Abstellraum.

Modernisierungen:

- 1987 im Rahmen des Umbaus (Fassade, Leitungssysteme, Fenster, Außen- und Innentüren und Bäder).
- 2005 Austausch der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung.

Energieeffizienz:



Gemäß Solardachkataster des Kreises Gütersloh sind die Dachflächen im Walnußweg 2 für den Einsatz von Solarthermie und/oder Photovoltaik geeignet.

Barrierefreiheit:



Blick auf den Hauseingangsbereich

Außenansicht:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Hinweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1.11.2020 in Kraft getreten und vereint die bisherigen Einzelregelungen, Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Nachrüstverpflichtungen und Ausnahmen:

Der Gesetzgeber hat für bestehende Gebäude in § 47, § 72 und § 73 des GEG, Nachrüstverpflichtungen und Ausnahmen festgelegt. Sie beziehen sich auf ältere Heizungskessel, die Dämmung ungedämmter Rohrleitungen und die Dämmung der obersten Geschossdecke. Ausgenommen von den Anforderungen sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn am Stichtag 01. Februar 2002 darin eine Wohneinheit selbst genutzt worden ist. Wird das Gebäude verkauft, müssen innerhalb von 2 Jahren, die beschriebenen Nachrüstverpflichtungen erfüllt werden.

Der Zugang zum und im Gebäude ist nicht barrierefrei und kann nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die diese Objektart), wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Hinweis:

Die Einliegerwohnung verfügt über Treppen zwischen dem Erd- und Dachgeschoss bis in den ausgebauten Spitzboden. Aus diesem Grund wird das Wohnrecht, das auf der Einliegerwohnung lastet vom 79 Jahre alten Berechtigten nicht wahrgenommen. Er bewohnt stattdessen, in Absprache mit der Erbengemeinschaft, die Hauptwohnung über die Fläche des Erd- und Dachgeschosses.

Rote Klinkerverblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten

Die Grundrisse sind in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet. Bei der Ortsbesichtigung wurden teilweise Abweichungen zwischen den Bauplänen und dem baulichen Bestand festgestellt. Die im Gutachten angesetzten Wohnflächen wurden aus den genehmigten Bauplänen ermittelt und stichprobenartig während der Ortsbesichtigung überprüft.

Kellergeschoß:

- Treppenraum und Flur, 2 Kellerräume, Hausanschlussraum, Waschkeller mit Heizung und abgeteiltem Öltanklagerraum.

Hinweis:

Die Einliegerwohnung verfügt über keinen direkten Zugang zum Kellergeschoß und kann nur über die Diele und dem Treppenabgang der Hauptwohnung in das Kellergeschoß gelangen.

Erdgeschoss / der Hauptwohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche

- Überdachter Hauseingangsbereich
- Diele mit Treppe zum Dach- und Kellergeschoß
- Flur mit Verbindungstür zur angrenzenden Einliegerwohnung
- Badezimmer, Küche, Esszimmer mit Durchgang in den Wohnbereich und mit Zugang auf die nicht überdachte Terrasse

Dachgeschoß / der Hauptwohnung mit ca. 39 m² Wohnfläche

- Diele und 2 Schlafzimmer

Erdgeschoss / der Einliegerwohnung mit ca. 11 m² Wohnfläche

- Überdachter Hauseingangsbereich
- Diele und Treppe zum Dachgeschoß, Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum mit gemeinsamem Ausgang in den Garten

Dachgeschoß über den Garagen / der Einliegerwohnung mit ca. 23 m² Wohnfläche

- Flur und Wohnzimmer mit Ausgang auf das Dach der Garage. Die Außentreppe ermöglicht den Zugang in den Garten.

Hinweis:

Die Dachfläche der linken Garage wird von der Einliegerwohnung als Dachterrasse genutzt. Diese Nutzung ist in den Plänen zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1986 nicht dargestellt. Demnach sah die Genehmigung keinen Zugang auf die Dachfläche, sondern nur ein Fenster von (1,385m/1,385m) vor.

In der Baugenehmigung aus dem Jahr 1996, in der der Ausbau des Spitzbodens genehmigt wurde, wird der Bereich über im Erd- und Dachgeschoß komplett ausgespart und gibt keinen Hinweis auf eine geänderte Nutzung.

Dachgeschoß / der Einliegerwohnung mit ca. 28 m² Wohnfläche:

- Flur, Kochen, Schlafen, Badezimmer.

Spitzboden / mit ca. 25 m² Wohnfläche:

- Gästezimmer und Abstellraum

Hinweis:

Im Jahr 1996 wurde, mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde, der Spitzboden des Einfamilienhauses ausgebaut. Dieser ist aber ausschließlich über die Einliegerwohnung im Dachgeschoß zugänglich. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens.

3.2.3 Gebäudekonstruktion Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Fundamente:

- Fundamente und tragende Bodenplatte aus Beton.

Keller

- Außenwände Mauerwerk.

Umfassungswände:

- Mauerwerk mit Klinkern verkleidet.

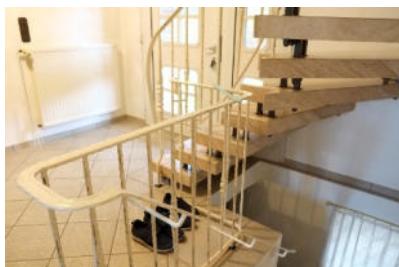
Innenwände:

- Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk.

Geschossdecken:

- Trägerkappendecke zwischen dem Keller- und Erdgeschoss.
- Beton zwischen dem Erd- und Dachgeschoss.
- Holzkonstruktion zwischen dem Dachgeschoß und dem Spitzboden.

Treppen:



Blick auf die Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoß

- Zwischen Keller- und Erdgeschoss aus Beton mit Belag aus Fliesen.
- Zwischen Erd- und Dachgeschoß als Stahlkonstruktion mit Marmorplatten belegt.

Hauseingangsbereich:



Blick auf den Hauseingangsbereich

- 2-flügeliges Türelement mit Rahmen aus Aluminium und Lichtausschnitten.

- Eingangsstufen und einseitigem Handlauf aus Stahl mit Anstrich.

Dach:



Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion Satteldach mit Dämmung in Sparrenlage

Dachform:

- Satteldach mit ca. 50 Grad Dachneigung
- Schleppdachgauben auf beiden Dachflächen

Dacheindeckung:

- Betondachstein

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Brunnenanlage auf dem Grundstück.

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.

Elektroinstallation:

Durchschnittlich Ausstattung.

Heizung:

Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005



Ölzentralheizung

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Zentral über die Heizungsanlage

Hinweis:

Die Warmwasserversorgung steht im Zusammenhang mit den Überlegungen die auch die Heizungsanlage betreffen.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Kellergeschoss

Bodenbeläge:

Überwiegend keramischer Belag.



Blick in den Kellerraum

Wandbekleidungen:

Überwiegend Putz mit Anstrich, teilweise Fliesenspiegel



Heizung und Tanklager

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich

Fenster:

Rahmen aus Stahl mit einfacher Verglasung und Außengitter

Türen:

Einfache Kellertüren

sanitäre Installation:

besondere Einrichtungen:

Bauschäden und Baumängel:



Außenwand vor der Kellertreppe

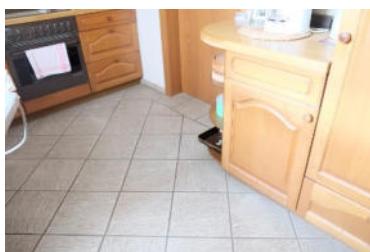
Anschluss für Spüle im Hauswirtschaftskeller

Abtrennung der Öltanks zum Hauswirtschaftskeller

Teilweise Putzschäden an der Kelleraußenwand

3.2.5.2 Erdgeschoss / Hauptwohnung

Bodenbeläge:



Blick in die Küche

- Überwiegend keramischer Belag
- Fußbodenheizung im Wohnbereich und im Badezimmer

Wandbekleidungen:



Blick in das Badezimmer

- Tapeten oder Raufaser mit Anstrich
- Fliesen oder Fliesen Spiegel im Badezimmer und an der Objektwand in der Küche

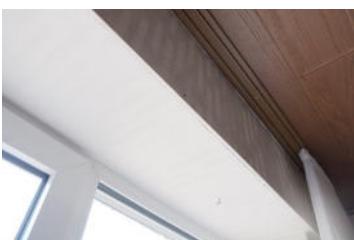
Deckenbekleidungen:



Blick in das Badezimmer

- Raufaser oder Putz mit Anstrich
- Holzverkleidung

Fenster:



Fenster im Wohnzimmer

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Rollladen aus Kunststoff

Türen:



Blick in den Wohnbereich

sanitäre Installation:



Blick in das Badezimmer

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten.

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlichen erkennbar.

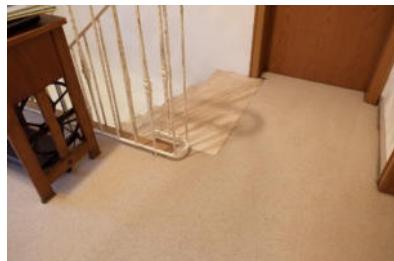
Grundrissgestaltung:

Wegen Abtrennung der Einliegerwohnung ergibt sich eine individuelle Grundrissgestaltung.

3.2.5.3 Dachgeschoss / Hauptwohnung

Bodenbeläge:

- Überwiegend textiler Belag



Diele mit Blick zur Treppe

Wandbekleidungen:

- Überwiegend Tapeten.

Deckenbekleidungen:

- Überwiegend Raufaser und Anstrich.

Fenster:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Türen:

- Zargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff.

besondere Einrichtungen:

- Keine Wesentlichen vorhanden.

Bauschäden und Baumängel:

- Keine Wesentlichen erkennbar.

Grundrissgestaltung:

- Wegen Abtrennung der Einliegerwohnung ergibt sich eine individuelle Grundrissgestaltung.

3.2.5.4 Erdgeschoss / Einliegerwohnung

Bodenbeläge:



Gemeinsamer Ausgang in den Garten

- Überwiegend keramischer Belag

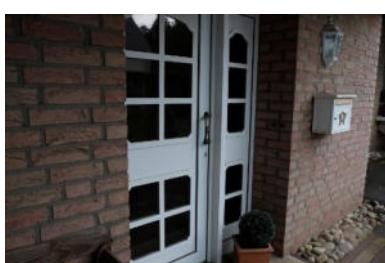
Wandbekleidungen:

- Tapeten oder Raufaser mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

- Überwiegend Raufaser oder Putz mit Anstrich

Türen:



Haustür zur Einliegerwohnung

Haustür:

- Rahmen aus Aluminium mit Lichtausschnitten

Zimmertüren:

- Zargen und Türen aus Holz, oder Holzwerkstoff teilweise mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation:

Hauswirtschaftsraum:



Hauswirtschaftsraum

- Anschlüsse für Spüle und Waschmaschine

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlich erkennbaren.

Grundrissgestaltung:

Wegen Abtrennung der Einliegerwohnung ergibt sich eine individuelle Grundrissgestaltung.

3.2.5.5 Dachgeschoss / Einliegerwohnung

Bodenbeläge:

- Überwiegend keramischer Belag
- Im Wohnzimmer und im Badezimmer mit Fußbodenheizung

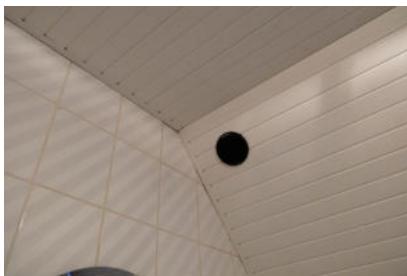


Wohnzimmer über den Garagen

Wandbekleidungen:

- Überwiegend Tapeten oder Raufaser mit Anstrich
- Fliesen oder Fliesenspiegel im Badezimmer und in der Küche

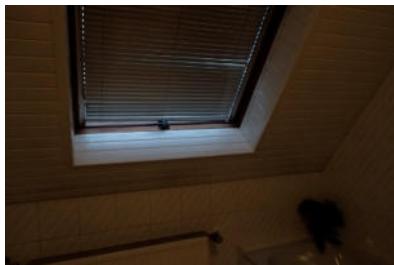
Deckenbekleidungen:



Decke im Badezimmer

- Raufaser oder Holzschalung mit Anstrich.

Fenster:



Fenster im Badezimmer

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
- Dachflächenfenster mit Rahmen aus Holz mit Isolierverglasung

Türen:

Sanitäre Installation:



Blick in das Badezimmer

besondere Einrichtungen:

Bauschäden und Baumängel:

Grundrissgestaltung:

- Zargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff.
- Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne und Dusche mit hohem Einstieg

3.2.5.6 Spitzboden:

Bodenbeläge:



Blick in das Gästezimmer

- Keine Wesentlichen vorhanden.

- Keine Wesentlichen erkennbaren.

- Wegen Abtrennung der Einliegerwohnung ergibt sich eine individuelle Grundrissgestaltung.

- Laminat

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

- Tapeten und Anstrich

- Tapeten mit Anstrich, teilweise Einbaustrahler

Fenster:



- Bodentiefes Fensterelement, als 2. Rettungsweg für den vorbeugenden Brandschutz ausgebildet.

Türen:

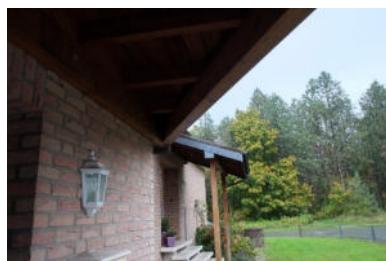


- Zargen und Türen aus Holzwerkstoff mit Anstrich

Blick in das Gästezimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:



- Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen
- Dachaufbauten
- Außentreppe

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Besonnung und Belichtung:

Gut

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlich erkennbaren.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist den Baujahren entsprechend als gut zu bezeichnen.

Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

- Baujahr: 1986
- Bauart: massiv
- Außenansicht: mit Klinkern verblendet
- Dachform: Flachdach
- Besonderheiten: Gemäß der geltenden Landesbauordnung NRW ist die Nutzung der Dachterrasse innerhalb eines Grenzabstandes von 3 m nicht zulässig.



Blick auf die Garagen und den Carport



Blick auf die äußere Garage und Außentreppen

3.4 Carport

- Baujahr: 1994
- Bauart: Holzkonstruktion
- Dachform: Flachdach

3.5 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigungen, Terrasse
- Einfriedung mit Doppelstabzaun, Rasenflächen und Pflanzbeete, Anpflanzungen und einzelne Obstbäume



Blick auf die Terrasse



Blick in den Garten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, 2 Garagen und Carport bebaute Grundstück in 33334 Gütersloh, Walnußweg 2 zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Gütersloh	13144	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Spexard	1	1028	825 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **406.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **399.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität zur Verfügung.

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[406.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 399.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 404.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garagen und Carport bebauten Grundstück in 33334 Gütersloh, Walnußweg 2

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Gütersloh	13144	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Spexard	1	1028

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2023 mit rd.

404.000,00 €

(in Worten: vierhundertviertausend Euro)

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

in 33334 Gütersloh, Walnußweg 2

Flur 1

Flurstück: 1028

Wertermittlungsstichtag: 27.10.2023

Objektdaten

Grundstück	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	EFH mit Einliegerwohnung und Garage	339,98	198,00	1955	80	23
Gesamtfläche	Garage	24,34		1986	60	23
Gesamtfläche	Carport	42,00		1994	40	11

Wesentliche Daten

Grundstück	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	17.772,00	4.156,84 € (23,39 %)	1,20	1,02

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.191,92 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-151,52 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.040,40 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,73
Verkehrswert/Reinertrag:	29,67

Ergebnisse

Ertragswert:	399.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	406.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	404.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	27.10.2023

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFlIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Giesecking, Bielefeld 2013
- [3] Immobiliovollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [4] ZVG-Handbuch Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen: Kurt Stöber 9. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2010
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Gütersloh 2023
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital
- [7] Wohnflächenberechnung, Rechtsfragen und Methoden zur Wohnflächenberechnung, Gerhard Heix, 4. Auflage, Verlag für Wissenschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- [8] Landesbauordnung NRW im Bild, 6. Auflage, RM Rudolf Müller

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2023) erstellt

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 27.10.2023

Seite 1 von 8



Bild 1: Blick auf das Grundstück



Bild 2: Ansicht vom Waldweg

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 27.10.2023

Seite 2 von 8



Bild 3: Ansicht von der Gartenseite



Bild 4: Blick auf die Terrasse

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 27.10.2023

Seite 3 von 8



Bild 5: Blick auf die Garage mit Treppe in den Garten



Bild 6: Blick auf den Carport

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023

Seite 4 von 8

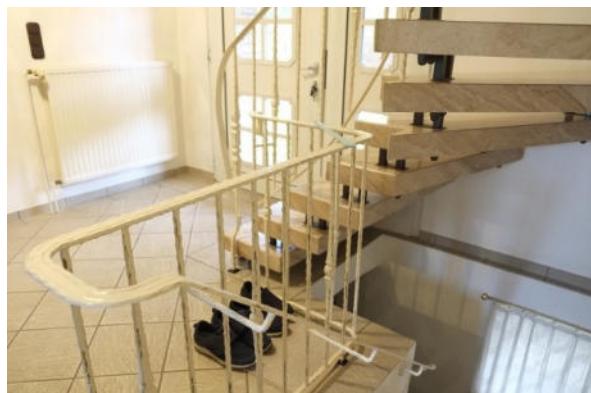


Bild 7: Hauseingangsbereich und Diele

Bild 8: Badezimmer im Erdgeschoss

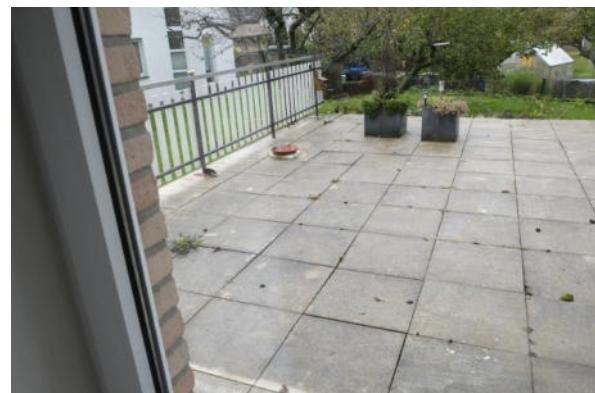


Bild 9: Küche im Erdgeschoss

Bild 10: Blick auf die Terrasse

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023

Seite 5 von 8



Bild 11: Treppe zum Kellergeschoss



Bild 12: Wasserbehälter zur Trinkwasserversorgung



Bild 13: Blick auf die Heizungsanlage



Bild 14: Blick auf die Öltanks

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023

Seite 6 von 8

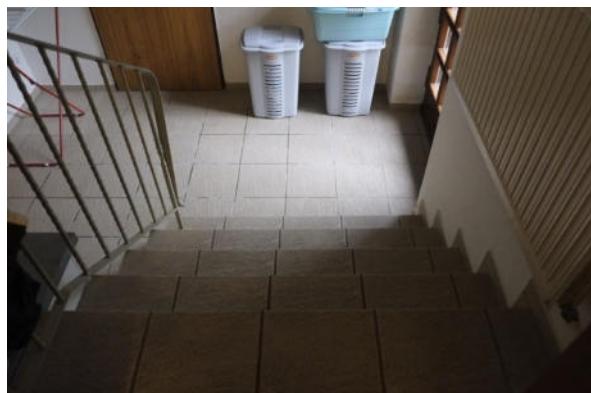


Bild 15: Treppe zwischen der Einliegerwohnung und der Hauptwohnung zum gemeinsamen Ausgang in den Garten.



Bild 16: Blick in die Garage (innen)



Bild 17: Blick in die Garage (außen)



Bild 18: Treppe der Einliegerwohnung in das Dachgeschoss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023

Seite 7 von 8

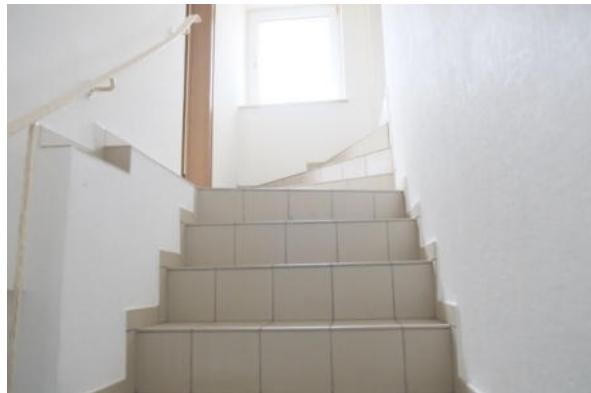


Bild 19: Treppe zur Einliegerwohnung



Bild 20: Terrasse über der Garage (außen)



Bild 21: Außentreppen aus dem Dachgeschoss in den Garten



Bild 22: Wohnzimmer der Einliegerwohnung über der Garage (innen)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 27.10.2023

Seite 8 von 8



Bild 23: Treppe von der Einliegerwohnung in den Spitzboden

Bild 24: Gästezimmer im Spitzboden



Bild 25: Küche der Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Bild 26: Badezimmer der Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5

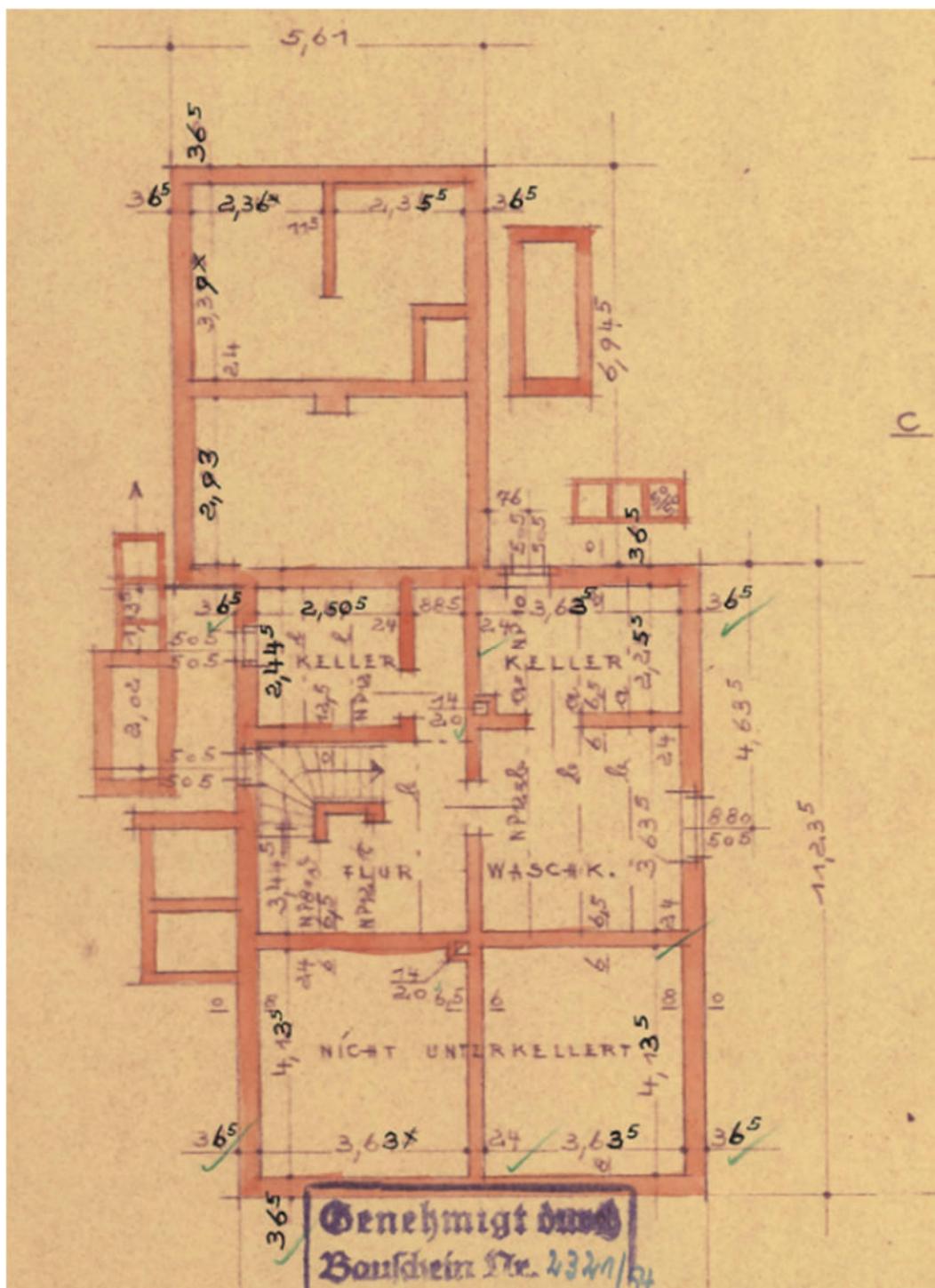


Bild 1: Kellergeschoß / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5

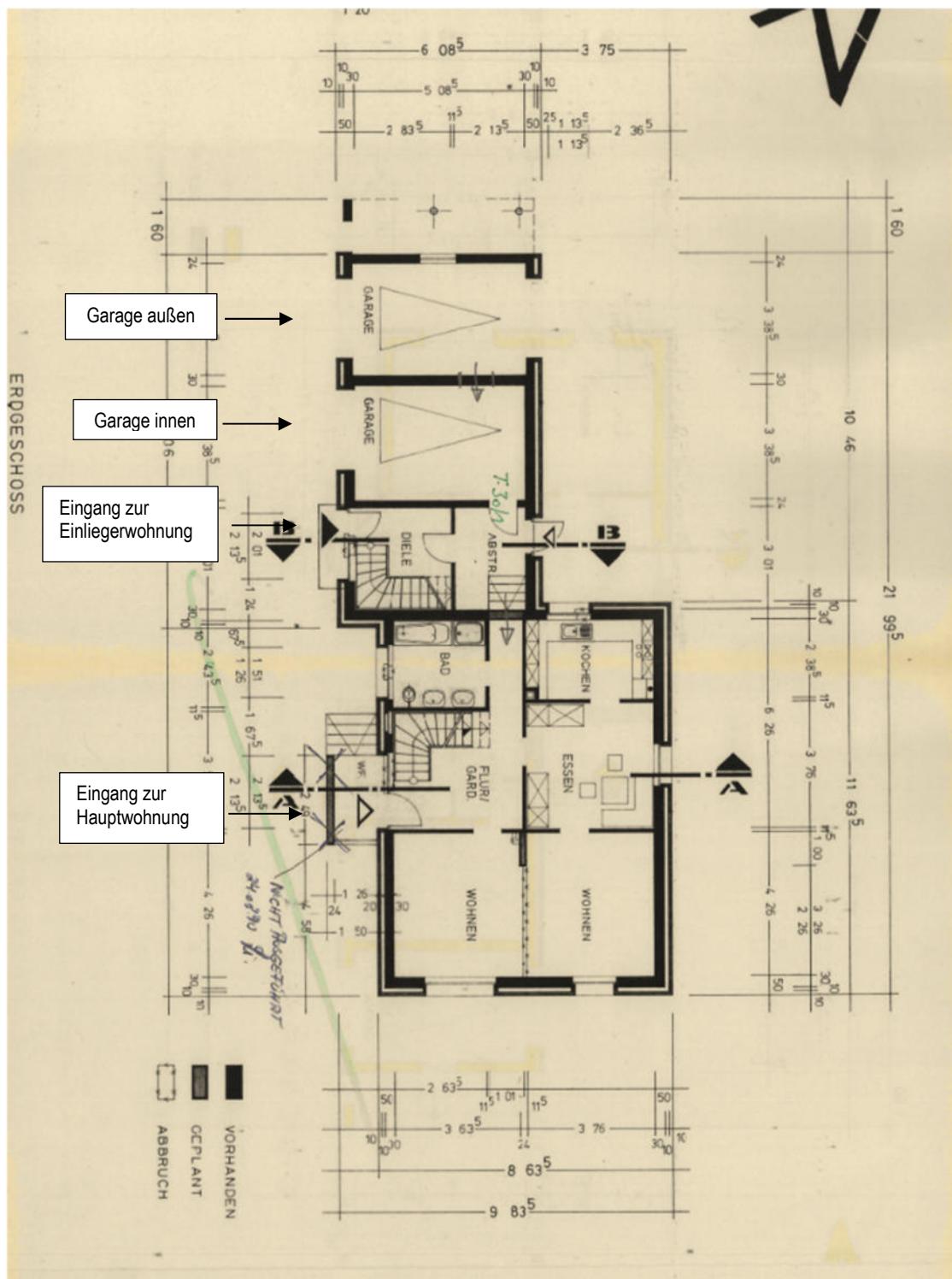


Bild 1: Erdgeschoss / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

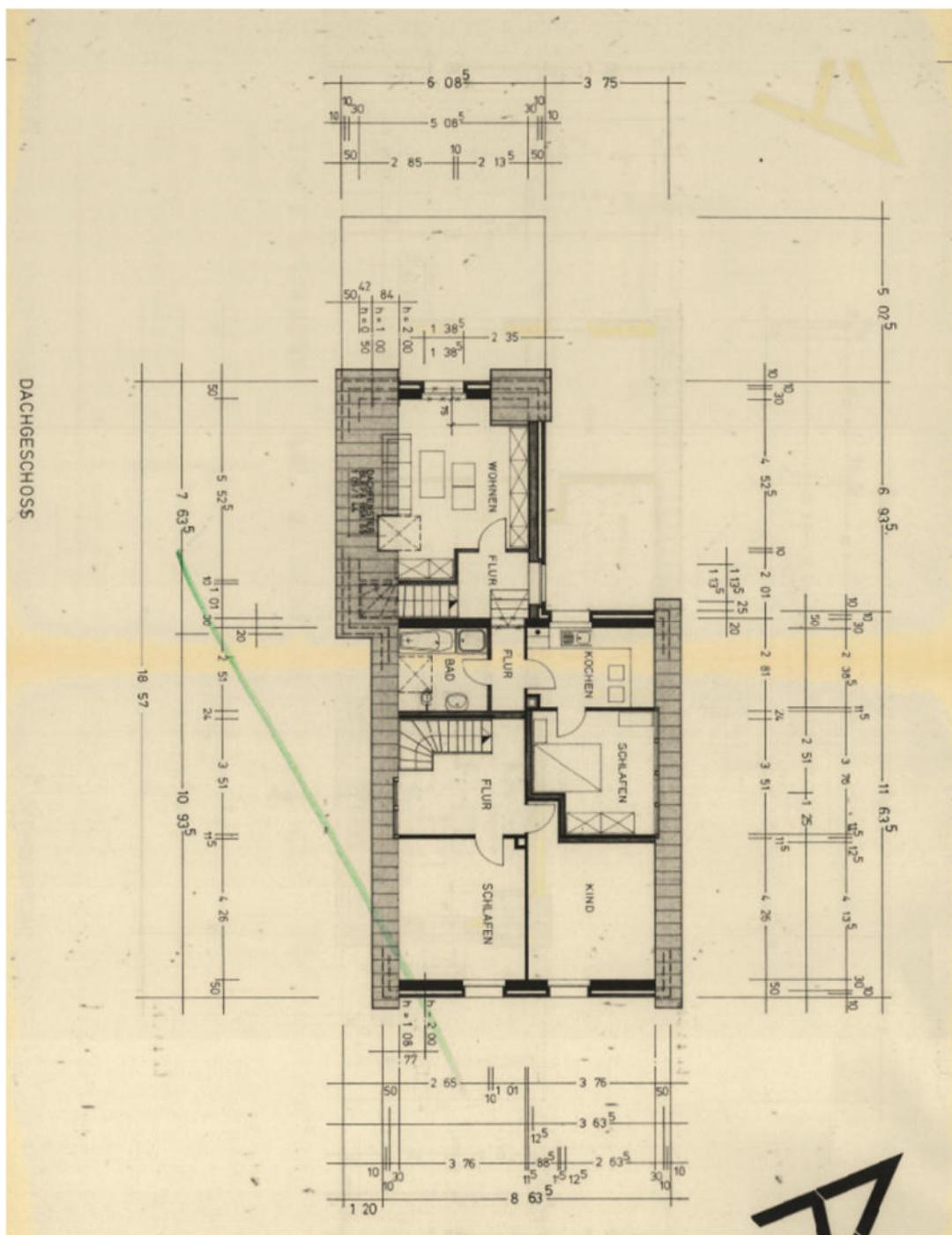
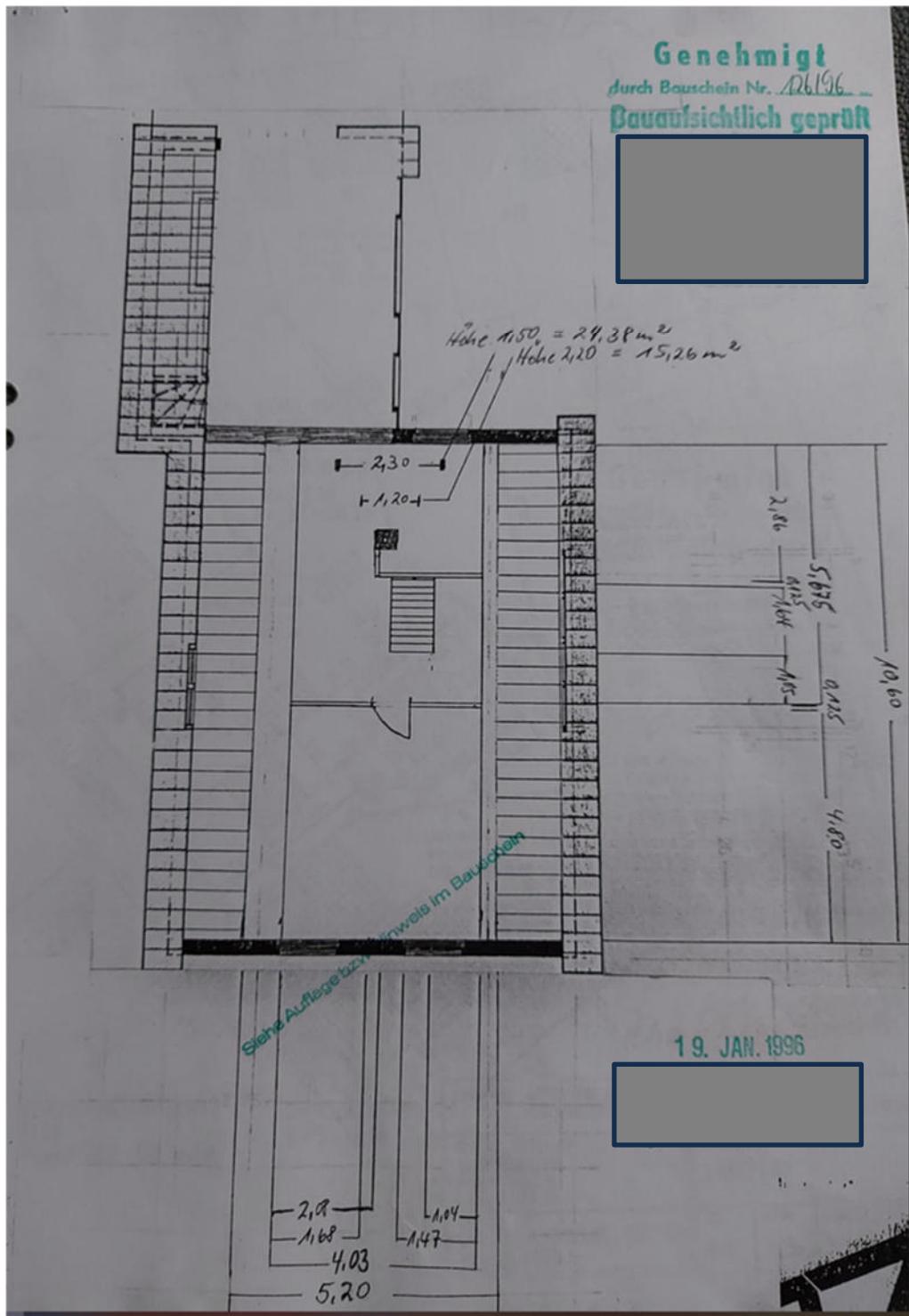


Bild 2: Dachgeschoss / Plan aus der Bauakte Abweichungen sind möglich

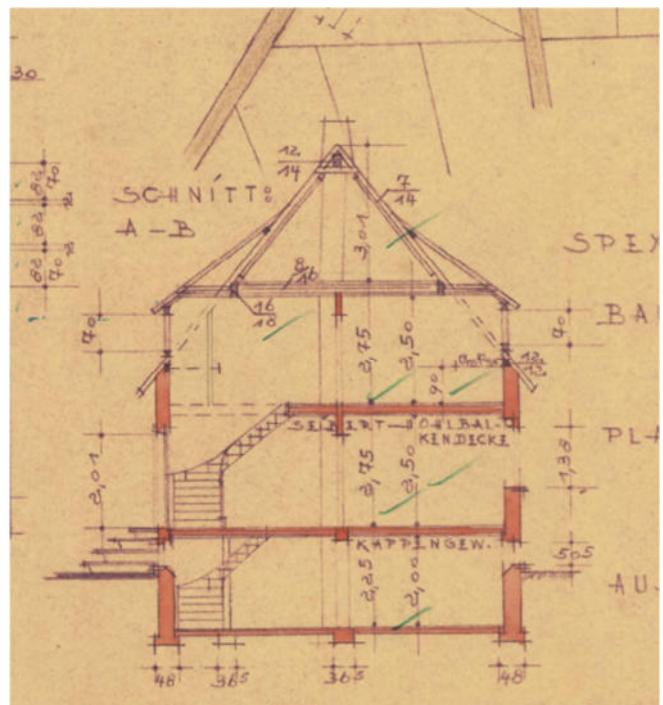
Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5

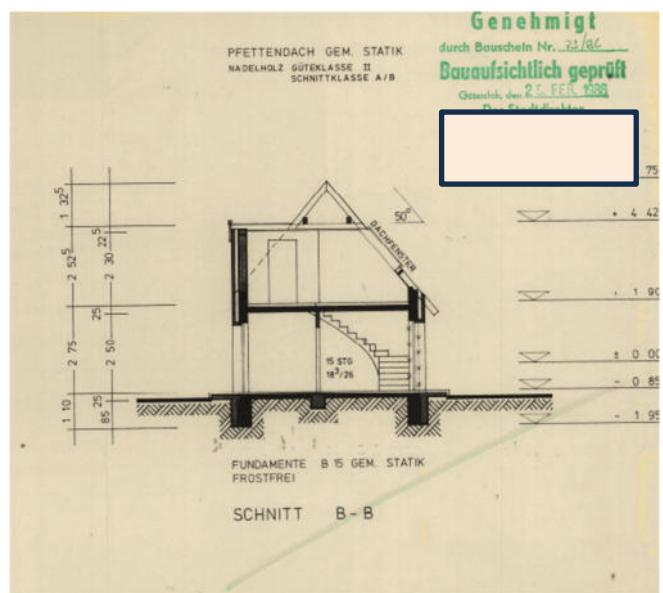


Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 5 von 5



Querschnitt / Einfamilienhaus Baugenehmigung 1954



Querschnitt / Garage Baugenehmigung 1986

Bild 2: Schnitt / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Walnußweg 2, 33334 Gütersloh

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

	Geschoss / Grundrissbene	Flächen- faktor /		Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)								
		(+/-)	Sonderform				Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c					
1	DG. Garage	+	1,00	6,935	6,085	a oder b	42,20								
2	DG	-	1,00	6,085	0,200	a oder b	-1,22								
3	DG	+	1,00	11,635	8,635	a oder b	100,47								
4	EG. Garage	+	1,00	1,200	0,500	a oder b	0,60								
5	EG. Garage	+	1,00	5,085	0,200	a oder b	1,02								
6	EG. Garage	+	1,00	6,935	6,085	a oder b	42,20								
7	EG	-	1,00	6,085	0,200	a oder b	-1,22								
8	EG	+	1,00	11,635	8,635	a oder b	100,47								
9	KG	+	1,00	6,735	8,235	a oder b	55,46								
					Summe		339,98			m ²					
				Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt			339,98			m ²					

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Walnußweg 2, 33334 Gütersloh

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

Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor /	(+/-) Sonderform	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche			
						(m ²)			
			(m)	(m)		Bereich a o. b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1 EG		+	1,00	6,085	4,000	a oder b	24,34		
					Summe	24,34			m ²
			Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt				24,34	m ²	

Gebäude: Carport, Walnußweg 2, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus	<input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen	auf der Grundlage von			<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß				
	<input type="checkbox"/> Rohbaumaßen				<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen				
	<input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen				<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen				
Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor /	(+/-) Sonderform	Länge	Breite	Bereich	Brutto-Grundfläche			
			(m)	(m)		(m ²)			
1 EG		+	1,00	7,000	6,000	a oder b	42,00		
					Summe	42,00			m ²
			Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt				42,00	m ²	