

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

Datum: 06.08.2024
Az.: 11a K 6/24

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 6/24**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wohnhauserweiterung
mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und angrenzendem Lagerraum,
sowie einer Garage bebaute Grundstück** in 33332 Gütersloh, Marthastraße 9



Blick auf das Grundstück

Der Verkehrswert des Grundstücks

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh Blatt 42012)

wurde zum Stichtag 11.06.2024 ermittelt mit

321.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit Wohnhauserweiterung, Lagerraum und Garage	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Einfamilienhaus und Wohnhauserweiterung, Lagerraum.....	12
3.3	Gebäudekonstruktion Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)	13
3.3.1	Allgemeine technische Gebäudeausstattung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
3.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
	Kellergeschoss	14
	Erdgeschoss / Einliegerwohnung	15
	Dachgeschoss / Hauptwohnung	16
3.4	Gebäudekonstruktion Wohnhauserweiterung / Zwischenbau.....	17
3.4.1	Allgemeine technische Gebäudeausstattung Wohnhauserweiterung / Zwischenbau.....	17
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnhauserweiterung / Zwischenbau	18
	Erdgeschoss – Gewerbeflächen.....	18
	Dachgeschoss – Erweiterung der Hauptwohnung im Dachgeschoss.....	19
3.5	Gebäudekonstruktion - Lagerraum:	19
3.5.1	Allgemeine technische Gebäudeausstattung Lagerraum	19

3.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand Lagerraum.....	20
	Erdgeschoss.....	20
3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude.....	20
3.7	Garage.....	21
3.8	Außenanlagen	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
4.1	Grundstücksdaten.....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Ertragswertermittlung.....	24
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.5.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	48
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	49

Kurzbeschreibung: AZ 11a K 6/24

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

<p>Objektart:</p> 	<p>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wohnhauserweiterung mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und daran angrenzendem Lagerraum, eingeschossig, teilweise unterkellert und ausgebautem Dachgeschoss, nebst einer Garage.</p>
<p>Baujahre gemäß Bauakte:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1950 Wirus-Kleinhaus mit Einliegerwohnung • 1961 Baugenehmigung Garage • 1962 Baugenehmigung Bau eines Lagerraumes für Textilien • 1969 Erweiterung des Wohnhauses, mit Lagerfläche im Erdgeschoss (als Erweiterung des angrenzenden Lagerraumes), sowie Erweiterung der Dachgeschosswohnung
<p>Grundstücksgröße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 730 m²
<p>Wohn- und Nutzflächen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit rd. 53 m² Wohnfläche • Wohnung im Dachgeschoss mit rd. 98 m² Wohnfläche (mit der Wohnhauserweiterung im Dachgeschoss) • Wohnhauserweiterung im Erdgeschoss mit rd. 70 m² Nutzfläche (Lagerraum) • Lagerraum rd. 33 m² Nutzfläche

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

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

Mit anderen Worten:

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

oder aber

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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit Wohnhauserweiterung mit Lagerflächen im Erdgeschoss, sowie daran angebautem Lagerraum und einer Garage bebautes Grundstück.

Objektadresse:

Marthastraße 9
33332 Gütersloh

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Gütersloh, Blatt 42012, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 184 (730 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 15.05.2024, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

11.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

11.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 11.06.2024 wurden alle am Verfahren genannten Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 07.06.2024, fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Es konnten im Wesentlichen eine Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt werden, nur die Garage konnte mangels eines Schlüssels nicht von Innen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Einer der Eigentümer, die Mieter der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss, sowie die Sachverständige.

Eigentümer:

Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für die Erstellung des Gutachtens ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2024 zur Verfügung gestellt.

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung am 09.06.2024 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

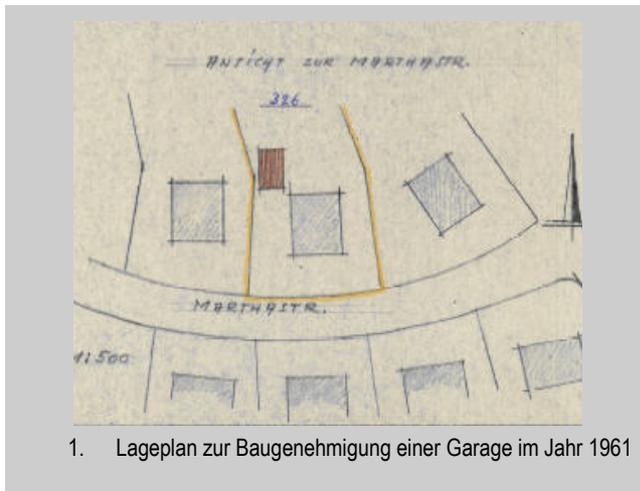
- Zeichnungen der Grundrisse aus seinem Bestand
- Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Aufstellung der tatsächlich gezahlten Mieten
- Kopie des Energieausweises nach dem Verbrauch aus dem Jahr 2015

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.06.2024
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.06.2024
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.06.2024
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion 33332 und Gütersloh (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) zum Stichtag 09.06.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 02.06.2024
- Fotos vom Ortstermin am 11.06.2024
- Einsicht in die beim Bauamt der Stadt Gütersloh angeforderte digitalisierte Bauakte vom 13.06.2024
- Auskunft aus dem Bebauungsplan vom 21.10.2023
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 30.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023
- Mietspiegel 2024 der Stadt Gütersloh
- Auskunft aus dem Lärmkataster vom 06.06.2024

1.3 Besonderheiten des Auftrags

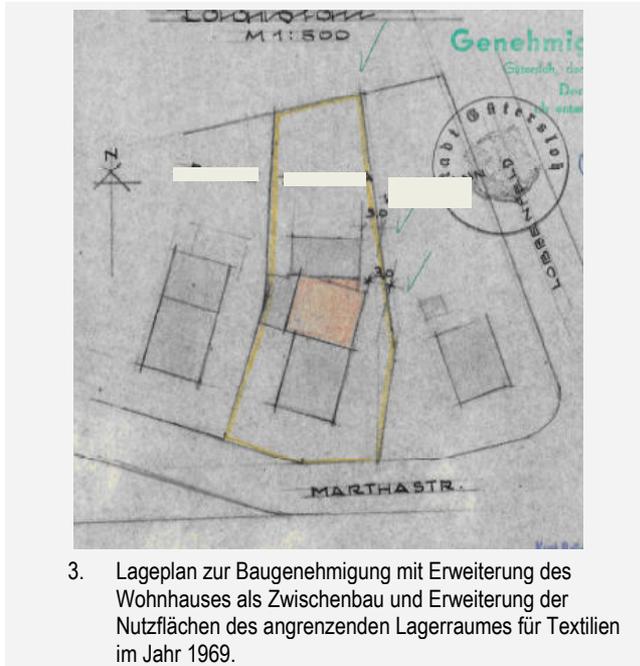
Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung erfolgte im Jahr 1951. Im Jahr 1961 folgte dann der Bau einer Garage und im Jahr 1962 die Errichtung eines Lagerraums hinter dem Garagengebäude. Im Jahr 1969 wurde der Zwischenbau, bzw. die Wohnhauserweiterung errichtet. Siehe hierzu auch die unten abgebildeten Lagepläne zu den jeweiligen Baugenehmigungen.



1. Lageplan zur Baugenehmigung einer Garage im Jahr 1961



2. Lageplan zur Baugenehmigung eines Lagerraumes im Jahr 1962



3. Lageplan zur Baugenehmigung mit Erweiterung des Wohnhauses als Zwischenbau und Erweiterung der Nutzflächen des angrenzenden Lagerraumes für Textilien im Jahr 1969.



4. Lageplan zur Baugenehmigung von 2 Dachgauben in der Dachfläche des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Jahr 1975.

Hinweis:

Im nachfolgenden Gutachten geht die Sachverständige von einer Folgenutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sowie von einer gewerblichen Nutzung als Lagerflächen im Erdgeschoss des Zwischenbaus und des daran angrenzenden Lagerraumes aus. Eine Umnutzung zu Büroflächen, wie es in den Plänen des Eigentümers dargestellt wird, ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen und eine Genehmigung für die Umnutzung einzuholen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Kreis Gütersloh mit ca. 381.000 Einwohnern (Stand 01.01 2024)

Ort und Einwohnerzahl:

Gütersloh Stadt mit ca. 105.168 Einwohnern (Stand 01.012024) gehört zum Regierungsbezirk Detmold und ist Kreisstadt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Bielefeld ist ca. 18 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 57 km entfernt
- Münster ist ca. 65 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 160 km entfernt

Bundesstraßen:

- B61 ist ca. 2 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A2 – Anschlussstelle 24/ Gütersloh ist ca. 7 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Gütersloh ist ca. 2,3 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 55 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Gütersloh beträgt ca. 2,5 km.

Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule unter 1 km Entfernung

Nahversorgungseinrichtungen:

- Bäckerei, Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Bank, Spiel-/Sportplatz und Park-/Grünfläche sind weniger als 1 km entfernt
- Lebensmittelladen, Einkaufszentrum, Kaufhaus und Bekleidungsgeschäft sind zwischen 1,0 und 2.0 km entfernt

Verkehr:

- Bushaltestelle in ca. 0,3 km Entfernung

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



Blick in die Marthastrasse

In direkter Nachbarschaft wohnbauliche Nutzungen überwiegend in eingeschossiger Bauweise.

In ca. 100 m Luftlinie, befinden sich in südlicher und westlicher Richtung große Werksgelände.

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 nach Norden ausgerichteten Garten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront Marthastraße

- ca. 19 m

Mittlere Tiefe:

- ca. 45 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 730 m²

Bemerkungen:

- unregelmäßig geschnittenes Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße: Anliegerstraße

Straßenausbau:

Die Marthastraße ist voll ausgebaut. Fahrbahn aus Bitumen und einseitigem Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung. Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Die Garage wurde im Bauwuch errichtet

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 06.08 2024, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Alllastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 42012 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 der Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 6/24). Eingetragen am 04.04.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, 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 und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gütersloh vom 06.06.2024, wird das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

Denkmalschutz: Aufgrund des Alters und der Bauweise wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen ist.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 1.3 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 nach derzeitigem Stand bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 30.07.2024 eingeholt.

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, einer Wohnhauserweiterung mit Lagerflächen im Erdgeschoss, einem daran angebauten Lagerraum und einer Garage bebaut. (vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Einliegerwohnung und die Wohnung im Dachgeschoss waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss waren leerstehend und nicht vermietet.

Die Garage wird von der Gewerbeinheit genutzt, konnte aber nicht von innen besichtigt werden.

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, mit Wohnhauserweiterung, Lagerraum und Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudearten:



Ansicht von der Marthastraße

- Freistehendes, 1-geschossiges und teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss und Garage
- Eingeschossiger nicht unterkellertes Lagerraum
- Eingeschossiger und nicht unterkellertes Zwischenbau, als Wohnhauserweiterung. Mit gewerblichen Flächen im Erdgeschoss (zur Schaffung weiterer des Lagerfläche) und Erweiterung der Dachgeschosswohnung.

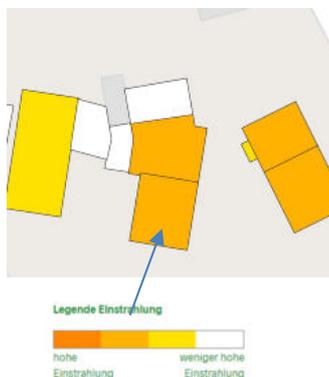
Baujahre:

- 1950 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 1961 Garage
- 1962 Lagerraum
- 1966 Errichtung einer Dachgaube
- 1969 Zwischenbau und Wohnhauserweiterung
- 1975 Errichtung von 2 Dachgauben

Modernisierungen:

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage ausgetauscht.

Energieeffizienz:



Gemäß Söldachkataster des Kreises Gütersloh sind die Dachflächen in der Marthastraße 9 für den Einsatz von Solarthermie und/oder Photovoltaik geeignet.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt:

- Primärenergieverbrauch: 241,3 kWh / (m² * a)
- Endenergieverbrauch: 219,4 kWh / (m² * a)
- Im Energieverbrauch ist der Warmwasserverbrauch

Hinweis:

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 Geschosssdecke. 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.

Barrierefreiheit:

Blick auf den Hauseingangsbereich

Der Zugang zum und im Wohnhaus 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.

Außenansichten:

Wohnhaus und Wohnhauserweiterung, Lagerraum und Garage mit Putz und Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten, Einfamilienhaus und Wohnhauserweiterung, Lagerraum

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 vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Kellergeschoss / Wohnhaus:

- Treppenraum und Flur, 2 Kellerräume, Heizung, Waschkeller mit Ausgang zur Kelleraußentreppe.

Erdgeschoss / Wohnhaus:

- Hauseingangsbereich mit Treppe zum Keller- und Dachgeschoss

Einliegerwohnung mit rd. 53 m² Wohnfläche:

- Flur, Schlafzimmer, Esszimmer als Durchgangszimmer zum Wohnraum und zur Küche
- Küche als Durchgangszimmer zum Badezimmer

Erdgeschoss Zwischenbau / Erweiterung mit rd. 70 m² Nutzfläche:

- Separater Hauseingangsbereich
- Flur, WC, 2 kleine Büroräume (als Durchgangszimmer), Lagerraum als Durchgangszimmer zum angrenzenden Lagerraum, Nebeneingang/Ausgang seitlich der Garage

Erdgeschoss / Lagerraum mit rd. 33 m² Nutzfläche:

- Zugang nur über den Zwischenbau möglich

Hinweis:

In den behördlichen Bauunterlagen sind die Nutzflächen im Zwischenbau und im Lagerraum als Lagerflächen genehmigt. Eine Umnutzung zu Büroflächen muss mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt und genehmigt werden.

Die Sachverständige geht im Gutachten von einer genehmigten Nutzung als Lagerfläche aus.

Dachgeschoss / Hauptwohnung des Wohnhauses mit rd. 98 m² Wohnfläche

- Flur, WC mit Dusche, Kinderzimmer 1, Esszimmer als Durchgangszimmer zum 2. Kinderzimmer, zur Küche und zum Wohnzimmer
- Das Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Flur, zum Badezimmer und Schlafzimmer der Eltern.

Spitzboden / Zwischenbau:

- Zugänglich über eine Bodeneinschubtreppe

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

Konstruktionsart:	Wirus „Kleinhaus mit Einliegerwohnung“ als Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Fundamente und tragende Bodenplatte aus Stampfbeton.
Keller	Außenwände Mauerwerk.
Umfassungswände:	10 cm starkes Holzfachwerk mit doppelseitiger Verklebung aus „Wirulithfaserplatten“
Innenwände:	Holzfachwerk beidseitig mit „Wirulithfaserplatten“ verkleidet.
Geschossdecken:	Stahlbeton zwischen dem Keller- und Erdgeschoss. Holzbalkendecke zwischen dem Erd- und Dachgeschoss, unterseitig mit „Wirulithfaserplatten“ verkleidet.
Treppen:	Zwischen dem Keller- und Erdgeschoss aus Beton Zwischen Erd- und Dachgeschoss als Holzkonstruktion



Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoß

Hauseingangsbereich:



Blick auf den Hauseingangsbereich

Türelement mit Rahmen aus Aluminium und Lichtausschnitten aus einfacher Verglasung.
Eingangsstufen und beidseitigem Handlauf aus Stahl mit Anstrich.

Dach:



Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion Satteldach

Dachform:

- Satteldach mit ca. 52 Grad Dachneigung
- Schleppdachgauben auf beiden Dachhälften

Dacheindeckung:

- Betondachstein

3.3.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wasserinstallationen:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz der Stadtwerke Gütersloh.

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.

Elektroinstallation:

Teilweise erneuert, aber im Wesentlichen keine zeitgemäße Ausstattung.



Heizung:

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023



Gaszentralheizung

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

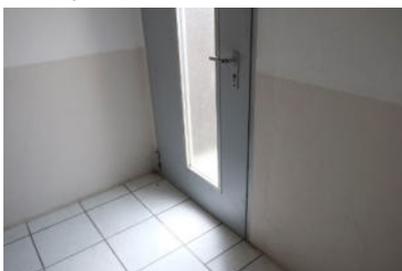
Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Kellergeschoss

Bodenbeläge:

Estrich mit Anstrich, teilweise keramischer Belag



Ausgang zur Kelleraußentreppe

Wandbekleidungen:

Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich



Trägerkappendecke

Fenster:



Mieterkeller

Rahmen aus Stahl mit einfacher Verglasung und Außengitter

Türen:

Einfache Kellertüren

sanitäre Installation:

Waschbecken und Anschlüsse für Waschmaschinen



Waschkeller

besondere Einrichtungen:

Keine

Bauschäden und Baumängel:

Keine wesentlich erkennbaren, dem Baujahr entsprechender Zustand

Erdgeschoss / Einliegerwohnung

Bodenbeläge:



Blick in die Küche

- Laminat: Flur, Wohn- und Schlafzimmer
- PVC: Küche
- Keramischer Belag: Badezimmer

Wandbekleidungen:



Blick in die Küche

- Tapeten oder Raufaser mit Anstrich
- Fliesen oder Fliesenspiegel im Badezimmer und an der Objektwand in der Küche, darüber Putz und Anstrich

Deckenbekleidungen:

- Überwiegend Raufaser mit Anstrich

Fenster:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Haustür:

- Rahmen aus Aluminium mit Lichtausschnitten und einfacher Verglasung

Zimmertüren:

- Zargen und einfache Türen aus Holz mit Anstrich

sanitäre Installation:



Blick in das Badezimmer

besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

Bauschäden und Baumängel:

Grundrissgestaltung:

Dachgeschoss / Hauptwohnung

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:



Blick in das Badezimmer

Deckenbekleidungen:

Fenster:



Fenster im Flur

Türen:

sanitäre Installation:



Blick in das Duschbad

besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

Bauschäden und Baumängel:

Grundrissgestaltung:

Badezimmer:

- Handwaschbecken, wandhängende-WC mit Druckspüler, Dusche mit hohem Einstieg, Waschmaschinenanschluss und Handtuchrockner

Küche:

- Anschluss Spülbecken

Keine Wesentlichen vorhanden.

Nicht in der Wertermittlung enthalten.

Es wurde ein erheblicher Instandhaltungs- und Renovierungsstau festgestellt

Nicht zeitgemäß und mit mehreren Durchgangszimmern

Laminat: Flur, Esszimmer und Schlafzimmer

Fliesen: Duschbad und Küche

Tapeten oder Raufaser mit Anstrich

Fliesen oder Fliesenspiegel im Badezimmer und an der Objektwand in der Küche, darüber Putz und Anstrich

Überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Holzverkleidung

Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff
Dachflächenfenster mit Rahmen aus Holz mit Anstrich und Isolierverglasung

Zargen und Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoff, mit Anstrich

Duschbad:

- Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Dusche mit hohem Einstieg

Küche:

- Anschluss Spülbecken

Keine Wesentlichen vorhanden

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Mit erkennbarem Instandhaltungs- und Renovierungsstau

Baujahrs-typisch mit mehreren Durchgangszimmern

3.4 Gebäudekonstruktion Wohnhauserweiterung / Zwischenbau

Konstruktionsart:	Eingeschossiger, nicht unterkellertes Zwischenbau mit ausgebautem Dachgeschoss
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk oder Trockenbauweise
Geschossdecke:	Beton
Treppe:	Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden



Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Hauseingangsbereich:



Hauseingangsbereich gewerbliche Flächen

Der Zugang zu den gewerblichen Flächen im Erdgeschoss mit Stufen und Eingangsüberdachung.

Dach:

Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion Satteldach

Dachform:

- Satteldach mit ca. 52 Grad Dachneigung
- Keine Dachgauben

Dacheindeckung:

Betondachstein

3.4.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung Wohnhauserweiterung / Zwischenbau

Wasserinstallation:	Über das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an das kommunale Trinkwassernetz der Stadtwerke Gütersloh angeschlossen.
Abwasserinstallation:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.
Heizung:	An die Zentralheizung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung angeschlossen.
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung
Wasserversorgung:	Über die zentrale Heizungsanlage

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnhauserweiterung / Zwischenbau Erdgeschoss – Gewerbeflächen

Bodenbeläge:

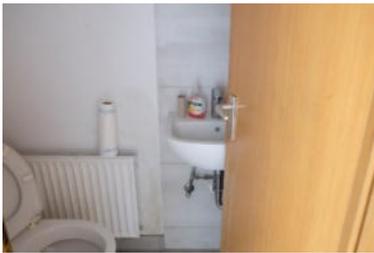


Flur

Laminat und keramischer Belag

Im Wohnzimmer und im Badezimmer mit Fußbodenheizung

Wandbekleidungen:



WC

Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel im WC

Deckenbekleidungen:

Putz oder Raufaser mit Anstrich

Fenster:

Rahmen aus Holz mit Anstrich in einfacher Strukturverglasung, teilweise Glasbausteine



Büro

Türen:

Zargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff

Sanitäre Installation:

WC:

Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken in weißer Keramik

Flur:

Anschluss Spülbecken

besondere Einrichtungen:

Keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

In beiden Büroräumen Feuchtigkeitsbild in der Decke zum Dachgeschoss



Feuchtigkeitsbild in der Decke

Hinweis:

Es wird dringend empfohlen die Schadensbilder in der Holzbalkendecke zu untersuchen, damit ein verdeckter Feuchtigkeitsschaden, der ggf. die Tragfähigkeit der Holzkonstruktion auf Dauer gefährdet, ausgeschlossen werden kann.

Grundrissgestaltung:

Die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss des Zwischenbaus wurden, abgesehen von beiden Büroflächen rechts des Eingangs, als reine Lagerflächen genehmigt. Eine Umnutzung zu einer reinen Büronutzung ist in der behördlichen Bauakte nicht angezeigt.

Dachgeschoss – Erweiterung der Hauptwohnung im Dachgeschoss

Bodenbeläge:



Schlafzimmer

Laminat, keramischer Belag

Im Wohnzimmer und im Badezimmer mit Fußbodenheizung

Wandbekleidungen:



Badezimmer

Raufaser mit Anstrich, Tapeten, Fliesen oder Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen:

Raufaser mit Anstrich

Fenster:

Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen:

Zargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff

Sanitäre Installation:

Stand-WC mit Spülkasten, 2 Handwaschbecken und Badewanne

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlichen erkennbaren.

Grundrissgestaltung:

Erweiterung der Dachgeschosswohnung, teilweise mit Durchgangszimmern

3.5 Gebäudekonstruktion - Lagerraum:

Konstruktionsart:

Eingeschossiger, nicht unterkellertes Lagerraum

Fundamente:

Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stampfbeton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Geschossdecke:

Keine

Treppen:

Keine

Hauseingangsbereich

Ohne eigenen Eingangsbereich, kann nur über den Zwischenbau erschlossen werden.

Dach:

Holzkonstruktion als Satteldach

3.5.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung Lagerraum

Wasserinstallation:

Keine

Abwasserinstallation:

Keine

Elektroinstallation:

Einfache Ausstattung

Heizung:

Die Versorgung erfolgt über das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Lüftung:

Für die genehmigte Lagernutzung ist das vorhandene Fenster ausreichend.

Warmwasserversorgung:

Keine

3.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand Lagerraum

Erdgeschoss

Bodenbeläge:

Laminat



Wandbekleidungen:

Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

Raufaser mit Anstrich

Fenster:

Rahmen aus Kunststoff mit einfacher Strukturverglasung

Türen:

Keine

Sanitäre Installation:

Keine

besondere Einrichtungen:

Keine

Bauschäden und Baumängel:

Keine wesentlich erkennbaren

Grundrissgestaltung:

Einfach

3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
- Dachaufbauten
- Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Besonnung und Belichtung:

Überwiegend gut

Bauschäden und Baumängel:

- Teilweise Schäden am Außenputz
- Schäden an den Stufen der Eingangstreppe
- Klärung der Feuchtigkeitsschäden in den Büroräumen des Erdgeschosses (siehe Seite 18 im Gutachten)

Allgemeinbeurteilung:

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre ist der bauliche Zustand schlechter als üblich zu bezeichnen.

Vor allem an der Einliegerwohnung besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Renovierungsstau.

Es ist erkennbar, dass die erfolgten Renovierungsarbeiten in der Dachgeschosswohnung und den gewerblichen Flächen im Erdgeschoss in Eigenleistung und nicht durch eine Fachfirma ausgeführt wurden.

Die im Ertragswertverfahren angesetzte marktüblich erzielbare Miete, ist nur zu realisieren, wenn der vorgefundene Instandhaltungs- und Renovierungsstau, sowie die vorgefundenen Bauschäden insgesamt beseitigt werden.

3.7 Garage

- Baujahr: 1961
- Bauart: massiv
- Außenansicht: Putz mit Anstrich
- Dachform: Pultdach

Hinweis:

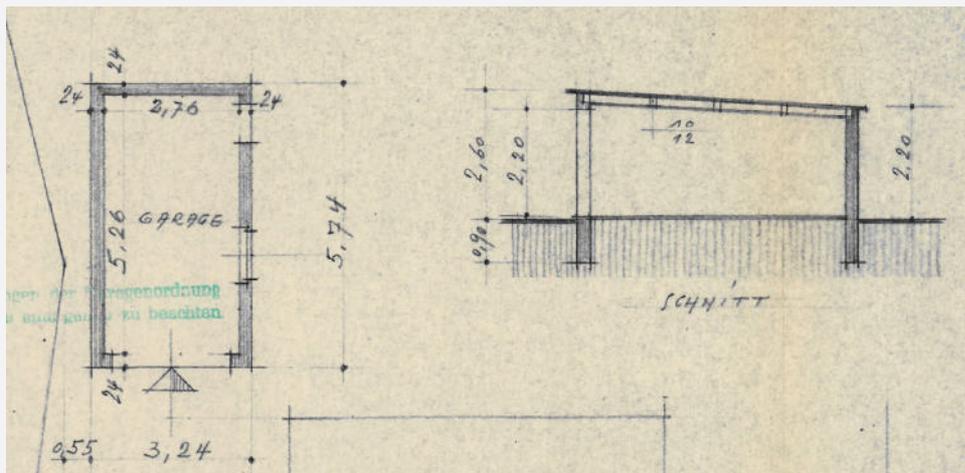
Die Garage konnte nicht von Innen besichtigt werden.



Blick auf die Zufahrt der Garage



Nebeneingang zu den gewerblichen Flächen



Grundriss und Schnitt durch die Garage, hier noch ohne den angebauten Zwischenbau

3.8 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung und Zufahrt in die Garage, 2-PKW-Außenstellplätze
- Einfriedung mit Doppelstabzaun, Rasenflächen und Pflanzbeete, Anpflanzungen und einzelne Obstbäume



Blick auf die Terrasse



Wegefläche zu den Hauseingangsbereichen



Blick in den Garten



Blick in den Garten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage, einer Wohnhauserweiterung als Zwischenbau zum Lagerraum bebaute Grundstück in 33330 Gütersloh, Marthastraße 9 zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gütersloh	42012	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gütersloh	66	184	730 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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – wurden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('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)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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)

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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **323.000,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **318.000,00 €** 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).

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[318.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 323.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 321.000,00 \text{ €}$.

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Wohnhauserweiterung mit Anbau und Garage bebaute Grundstück in 33332 Gütersloh, Marthastraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	42012	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gütersloh	66	184

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 mit rd.

321.000 €

in Worten: dreihunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das EFH mit Einliegerwohnung		in 33330 Gütersloh, Marthaweg 9
Flur 66	Flurstück: 184	Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	361,64	730,00	264.000,00
Summe:			361,64	730,00	264.000,00

Objektdaten						
Grundstück	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahre	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	EFH mit Einliegerwohnung und Wohnhauserweiterung	341,00	221,00	1950/1962	80	23
Gesamtfläche	Lagerraum	38,00	32,00	1962	40	9
Gesamtfläche	Garage	19,00		1961	60	9

Wesentliche Daten				
Grundstück	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	22.438,20	4.002,59 € (17,84 %)	3,50	0,93

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.043,48 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-335,97 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.268,77 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,31
Verkehrswert/Reinertrag:	17,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	323.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	318.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	321.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.06.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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: Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 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] Immobilienarvollstreckung: 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 2024
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital
- [7] Landesbauordnung NRW im Bild, 6. Auflage, RM Rudolf Müller

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 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 11.06.2024 (teilweise nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.06.2024

Seite 1 von 10



Bild 1: Blick auf das Grundstück



Bild 2: Ansicht von der Marthastraße

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.06.2024

Seite 2 von 10



Bild 3: Ansicht von der Gartenseite



Bild 4: Zufahrt in die Garage und Nebeneingang Gewerbefläche

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.06.2024

Seite 3 von 10



Bild 5: Blick auf das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Bild 6: Blick in den Garten

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 4 von 10

Bild 7: Treppenhaus mit Zugang zur Kellertreppe

Bild 8: Fenster im Flur der Einliegerwohnung

Bild 9: Küche in der Einliegerwohnung

Bild 10: Badezimmer in der Einliegerwohnung

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 5 von 10



Bild 11: Blick in das Badezimmer der Einliegerwohnung

Bild 12: Flur in der Einliegerwohnung

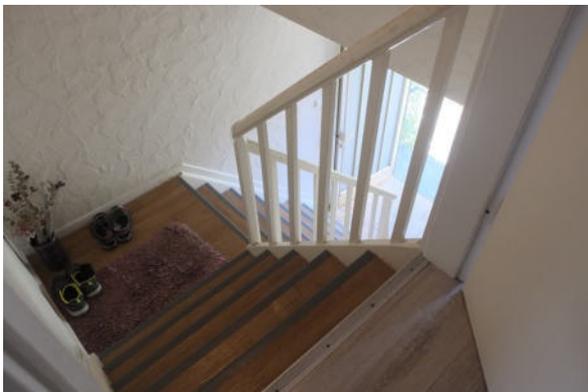


Bild 13: Treppenhaus im Dachgeschoss

Bild 14: Duschbad im Dachgeschoss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 6 von 10



Bild 15: Fenster im Dachgeschoss

Bild 16: Blick in das Esszimmer der Dachgeschosswohnung

Bild 17: Küche der Dachgeschosswohnung

Bild 18: Badezimmer der Dachgeschosswohnung in der Wohnhauserweiterung

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 7 von 10



Bild 19: Bodeneinschubtreppe im Dachgeschoss der Wohnhauserweiterung

Bild 20: Schlafzimmer der Dachgeschosswohnung

Bild 21: Blick in den Spitzboden in der Wohnhauserweiterung

Bild 22: Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden in der Wohnhauserweiterung

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 8 von 10



Bild 23: Kellertreppe



Bild 24: Gaszähler im Kellergeschoss



Bild 25: Elektroverteilung im Kellergeschoss



Bild 26: Gas- und Wasserhausanschluss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 9 von 10



Bild 27: Zentrale Gasheizung



Bild 28: Tür zur Kelleraußentreppe



Bild 29: Kelleraußentreppe



Bild 30: Flur im Erdgeschoss der Gewerbeeinheit

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.06.2024

Seite 10 von 10



Bild 31: WC im Erdgeschoss der Gewerbeeinheit

Bild 32: Blick auf den Nebeneingang zur Gewerbeeinheit



Bild 33: Glasbausteine an der Außenwand zur Garage

Bild 34: Blick in den Lagerraum

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5

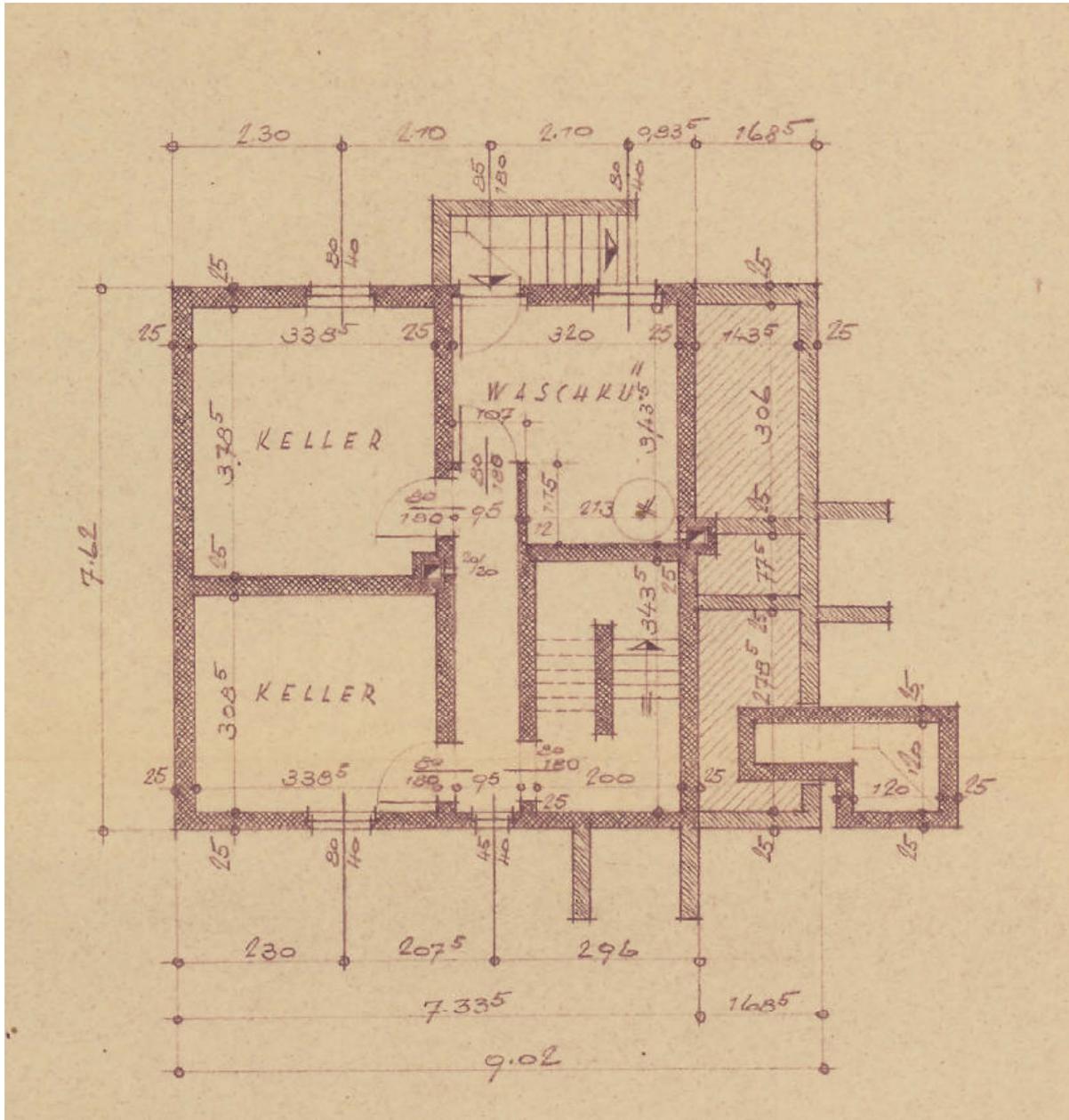


Bild 1: Kellergeschoss / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5

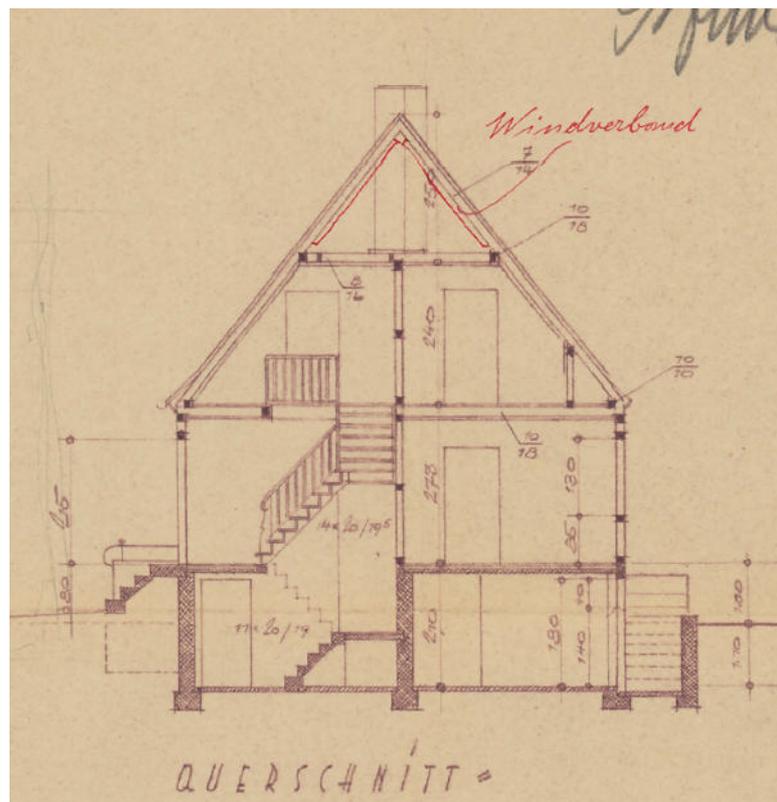
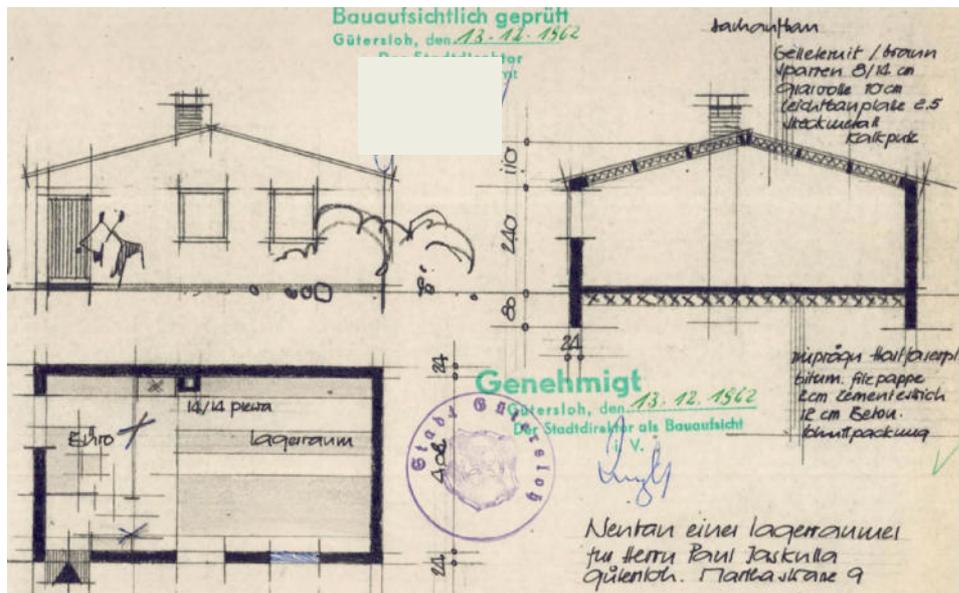


Bild 2: Spitzboden / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

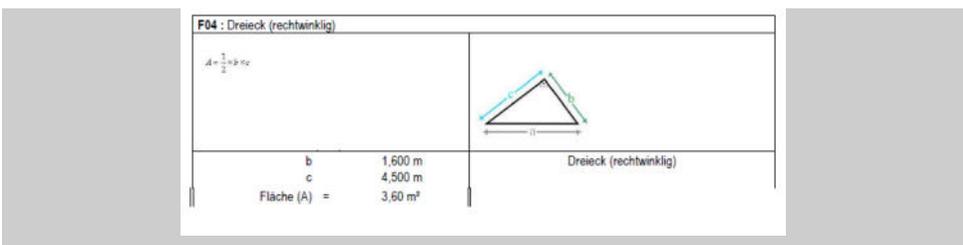
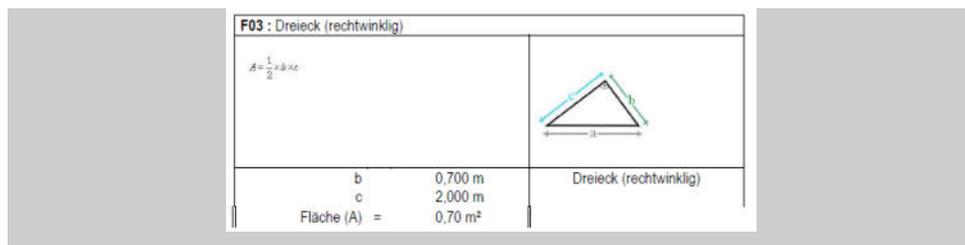
Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Wohnhauserweiterung, Marthastrasse 9, 33332 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß

Rohbaumaßen Bauzeichnungen

Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG-Anbau	+	1,00	9,615	7,500	a oder b	72,11			
2	DG	+	1,00	9,000	7,600	a oder b	68,40			
3	EG-Anbau	-	F03			a oder b	-0,70			
4	EG-Anbau	+	F04			a oder b	3,60			
5	EG-Anbau	+	1,00	9,800	7,500	a oder b	73,50			
6	EG	+	1,00	9,000	7,600	a oder b	68,40			
7	KG	-	1,00	7,620	1,685	a oder b	-12,84			
8	KG	+	1,00	9,020	7,620	a oder b	68,73			
						Summe	341,20			m ²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	341,20		m ²	



Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Lagerraum, Marthastr. 9, 33332 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 (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1 EG	+	1,00	8,500	4,500	a oder b	38,25			
Summe						38,25			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						38,25		m ²	

Gebäude: Garage, Marthastr. 9, 33332 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 (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1 EG	+	1,00	5,740	3,240	a oder b	18,60			
Summe						18,60			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						18,60		m ²	