

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass persönliche Informationen entfernt wurden und Anlagen, die einen gesonderten Urheberschutz genießen, nicht enthalten sind. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts einsehen.

Gutachten

(Aktenzeichen: 700 / 2024-00880)

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks
„Julius-Leber-Weg 4a in 33428 Harsewinkel“
gemäß § 194 BauGB



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am **09.09.2024**
in der Besetzung:

M. Eng. Tobias Groppe, Kreisvermessungsdirektor

(stellv. Vorsitzender)

Dipl.-Ing. (FH) Birgit Melisch, Architektin

(ehrenamtl. Gutachterin)

Peter Oesterhelweg, Immobilienkaufmann

(ehrenamtl. Gutachter)

den Verkehrswert des o.g. Grundstücks zum Stichtag **06.06.2023** ermittelt zu:

370.000 EUR

(in Worten: Dreihundertsiebzigttausend Euro)



Inhaltsverzeichnis des Verkehrswertgutachtens

1	Vorbemerkungen	3
2	Allgemeine Informationen	3
2.1	Antrag / Antragszweck	3
2.2	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	3
2.3	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
2.4	Ortsbesichtigung	4
2.5	Unterlagen	4
3	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Lagebeschreibung	5
3.2	Grundstückszuschnitt	5
3.3	Bauplanungsrecht	6
3.4	Entwicklungszustand	6
3.5	Bauordnungsrecht	6
3.6	Grundbuch	6
3.7	Altlasten	6
3.8	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	7
3.9	Erschließungszustand	7
3.10	Mietverhältnisse	7
3.11	Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen	7
4	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
4.1	Allgemeine Hinweise	8
4.2	Wohnhaus	8
4.3	Garage	10
4.4	Außenanlagen	10
5	Verkehrswertermittlung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Wertermittlung in diesem Fall	12
5.3	Bodenwertermittlung	13
5.4	Sachwertverfahren	14
6	Verkehrswert	19
7	Anlagenverzeichnis	20

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 19 Seiten und 11 Anlagen mit 20 Seiten.



1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ist eine selbständige und weisungsunabhängige Behörde des Landes NRW.

Weitere Informationen zu den Aufgaben und Produkten sowie die Kontaktdaten sind zu finden unter www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/ und www.boris.nrw.de.

Ein Verzeichnis über die relevanten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie ein Verzeichnis der verwendeten Literatur für die Anfertigung des Gutachtens sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung wurden nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Weitergehende Untersuchungen bzgl. fachgesetzlicher Regelungen (u.a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Gebäudeenergiegesetz) wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt, soweit nicht besonders erläutert.

2 Allgemeine Informationen

2.1 Antrag / Antragszweck

Das Gutachten wurde am 19.02.2024, hier eingegangen am 20.02.2024, durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Das Gutachten wird im Rahmen XXXXXXXXXXXX benötigt.

2.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag sind der 06.06.2023.

2.3 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Julius-Leber-Weg 4a in 33428 Harsewinkel
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Harsewinkel, Flur 55, Flurstück 468 mit 353 m ²
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 9386
Vorhandene Bebauung:	Doppelhaushälfte mit Garage



2.4 Ortsbesichtigung

Die Erstbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 22.05.2024 durch Herrn Linnenbrink und Frau Riesenberg, Beschäftigte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat am Tag der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Zusätzlich waren am Ortstermin anwesend:

XXXXXXXXXXXX

- Frau Riesenberg

2.5 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 03.11.2023, geprüft am 05.09.2024

Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen:

- Bauakten des Kreises Gütersloh
- Auszug aus der Grundakte, Ur.-Nr. 364/2005 vom 21.12.2005
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh
- Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel
- Bebauungsplan der Stadt Harsewinkel
- Daten aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwertkarte

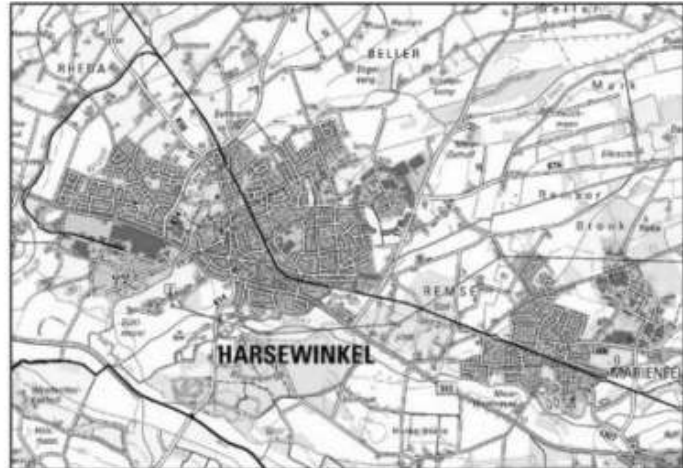


3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Harsewinkel (rd. 26.000 Einwohner). Die Grundversorgung ist vor Ort gegeben, sämtliche allgemeinbildende Schulformen sind vorhanden. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebäude geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum Harsewinkel (Rathaus) beträgt rd. 2,3 km, zur Kreisstadt Gütersloh rd. 14 km und zu den Oberzentren Bielefeld ca. 25 km sowie Osnabrück rd. 44 km.

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kreis Gütersloh führen zu einer überdurchschnittlich guten Entwicklung der Wirtschaft (wirtschaftsstarker Kreis). Dies spiegelt sich auch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung wieder.



Übersichtskarte

3.2 Grundstückszuschnitt

Der Zuschnitt ist rechteckig mit einer Länge von rd. 25 m und einer Breite von rd. 14 m entlang der Straße.



Luftbild (Stand 2023)



3.3 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel liegt das Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist (s. Anlage 4).

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Nr. 70 „Vörnste Brink“, liegt vor (s. Anlage 5).

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gelten folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet
- max. zweigeschossige Bauweise
- GRZ: max. 0,4
- GFZ: max. 0,8
- Traufhöhe 3,0 - 6,0 m
- Gebäudehöhe max. 9,0 m

3.4 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.5 Bauordnungsrecht

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh sind keine Eintragungen vorhanden.

3.6 Grundbuch

Abteilung II: 1. Grunddienstbarkeit – Ver- und Entsorgungsleitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harsewinkel Flur 55 Flurstück 467.

Bezug: Bewilligung vom 21.12.2005. Eingetragen am 17.03.2006.

Abteilung III: Eventuelle Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Hinweis: Das Leitungsrecht wird wertmäßig unter Nr. 5.4.8 berücksichtigt.

3.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über von dem Bewertungsobjekt ausgehende oder auf es einwirkende umweltgefährdende oder sonstige nachteilige Einflüsse vor. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.



3.8 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen und Informationen über öffentlich-rechtliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmal-, Natur- und Wasserschutzes, sind nicht bekannt.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrlich durch die Straße „Julius-Leber-Weg“ erschlossen.

Anschlüsse an das örtliche Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalisationsnetz sowie Telefon sind vorhanden.

Nach Auskunft des Kreises Gütersloh sind für das Grundstück die Erschließungsbeiträge nach BauGB abgerechnet. Beiträge nach § 8 KAG NRW stehen zum Wertermittlungstichtag nicht an und werden seit dem 01.01.2024 nicht mehr erhoben.

3.10 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse bestehen nicht. Das Bewertungsobjekt wird von dem Eigentümer genutzt.

3.11 Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen

Weitergehende Verpflichtungen und Vereinbarungen sind nicht bekannt.



4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts bezieht sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale und erhebt als beschreibender Teil des Gutachtens keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand sind möglich, aber nicht wertrelevant. Die Beschreibung basiert auf der örtlichen Inaugenscheinnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie auf Aussagen der Beteiligten. Dies bezieht sich auch auf die Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, Baumängel oder Bauschäden finden insoweit Berücksichtigung, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren.

4.2 Wohnhaus

(Grundrisse: Anlagen 7 bis 10, Fotos: Anlage 11)

Das Wohnhaus wurde 2006 als Einfamilienhaus errichtet. Die Terrassenüberdachung wurde nachträglich (ca. 2010) angebaut. Der Spitzboden wurde ausgebaut, dazu liegen keine Bauunterlagen vor. Ebenfalls liegen keine Bauunterlagen zur Errichtung der Terrassenüberdachung vor.

Im Folgenden angegebene Daten zu Erneuerungen bzw. dem Alter von Ausstattungsgegenständen beziehen sich auf Angaben von XXXXXXXX (Eigentümer).

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte; eingeschossig mit ausgebauten Spitzboden
Baujahr:	2006 (Baubeginn)
Grundrisse:	üblicher Grundriss
Flächen:	Wohnfläche (gem. WoFIV): rd. 119 m ² (EG: rd. 61,4 m ² , DG: rd. 57,5 m ² (s. Anlage 3); Bruttogrundfläche: 164 m ² (s. Anlage 3)
Keller:	nicht unterkellert
Außenwände:	massives Mauerwerk, verklinkert
Dachausführung:	Satteldach mit Tonziegeln
Außentür:	Isolierverglasung (Alu)
Fenster:	Isolierverglasung (Kunststoff), elektrische Jalousien (außer im Gäste-WC)
Innenwände:	überwiegend massiv
Innentüren:	Holz, Ganzglastür zum Wohnzimmer (EG), Holz mit Glasausschnitt (SB)
Deckenkonstruktion:	<u>EG</u> : Stahlbeton



	<u>DG:</u> Kehlbalkenlage
Treppen:	<u>EG:</u> massiv mit Fliesenbelag und Stahlgeländer <u>DG:</u> Holztreppe mit Stahlgeländer
Fußböden:	<u>EG:</u> Fliesen <u>DG:</u> Fliesen, Laminat <u>SB:</u> Laminat
Sanitäre Anlagen:	<u>EG:</u> Gäste-WC mit Urinal <u>DG:</u> Bad mit Urinal, Dusche und Eckwanne <u>Innenwandverkleidung:</u> alle Nassräume raumhoch gefliest
Heizung:	Gaszentralheizung (BJ 2005), <u>EG:</u> Fußbodenheizung und zusätzlich Plattenheizkörper im Wohnzimmer <u>DG:</u> Plattenheizkörper, im Bad Handtuchheizkörper mit Heizungsrücklauf <u>SB:</u> Plattenheizkörper
Elektroinstallation:	baujahrestypisch, mittel
Energetische Eigenschaften:	Es liegt kein Energieausweis vor, die energetischen Eigenschaften sind baujahrestypisch
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
Baumängel / Bauschäden:	<u>DG:</u> - Fliesen im Bad DG tlw. gerissen - leichter Wasserschaden im Treppenhaus sichtbar (Wasserschaden im Bad war vor ca. 5-6 Jahren) - Sturz vom Schlafzimmerfenster nicht komplett verfugt
Besonderheiten:	- Deckenhöhe beträgt 2,60 m - Wandöffnungen zwischen Küche und Wohnzimmer
Gebäudequalität:	durchschnittliche Qualität, gepflegt instandgehalten



4.3 Garage

(Fotos: Anlage 11)

Gebäudeart:	Garage mit Abstellraum
Baujahr:	2006 (Baubeginn)
Sohle:	keine
Bodenbelag:	Pflastersteine auf Schotterbett
Außenwände:	massiv, verlinkert
Dachausführung:	Flachdach (Bitumenbahnen)
Tor:	Sektionaltor (elektrisch)
Fenster:	Isolierverglasung (Kunststoff)
Tür:	Isolierverglasung (Kunststoff)
Baumängel / Bauschäden:	- aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenwänden - Riss in der Wand zum Abstellraum
Besonderheiten:	Lichtstrom vorhanden
Gebäudequalität:	durchschnittliche Qualität, gepflegt instandgehalten

4.4 Außenanlagen

(Fotos: Anlage 11)

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück vom Gebäude bis an die öffentlichen Leitungsnetze
- Gartenhütte aus Holz (2008)
- Zufahrt mit Pflastersteinen
- Anpflanzung (Rasen)
- Terrasse mit Fliesen
- Terrassenüberdachung aus Aluminium mit Milchglas (ca. 2010) und Schiebeelementen aus Schwarzglas (nachträglich)
- Einfriedung (Einstabmattenzaun (anteilig) und Hecke)



5 Verkehrswertermittlung

5.1 Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, der gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

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

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV)“. Nach § 6 ImmoWertV sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen;

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Aufgrund der geforderten Modellkonformität nach §10 ImmoWertV ist bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Modell zu verwenden, welches zur Ableitung der Daten (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) geführt hat. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen kann der Grundsatz der Modellkonformität



dazu führen, dass die verwendeten Daten nicht nach der aktuellen ImmoWertV ermittelt wurden.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die marktüblich erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor sowie der Alterswertminderung im Vordergrund der Betrachtung.

Die Bewertung bezieht sich auf den Wertermittlungs- und auf den Qualitätsstichtag. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

5.2 Wertermittlung in diesem Fall

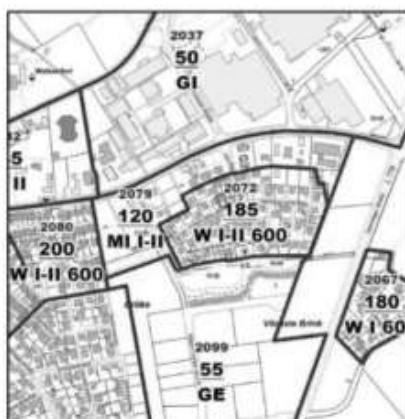
Die Verkehrswertermittlung für das konkrete Objekt wird im Sachwertverfahren durchgeführt. Bei derartigen Objekten steht die Eigennutzung und nicht die Ertragsfähigkeit des Grundstücks im Vordergrund.



5.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Sie sind beitrags- und abgabenfrei.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2023 für die Bodenrichtwertzone Nr. 2072, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zu **185 EUR/m²** inkl. Erschließungskosten ermittelt.



Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)

Das zonentypische Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- W: Wohnbaufläche
- I-II: ein- bis zweigeschossige Bauweise
- bezogen auf eine Grundstücksgröße von 600 m², wobei der BRW i.d.R. für Flächen von 200 bis 900 m² Grundstücksgröße ohne Zu- und Abschläge für abweichende Größe anzuhalten ist

Die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks stimmen hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein, so dass weder wegen Art und Maß der baulichen Nutzung noch aufgrund der Grundstücksgröße ein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Aus diesen Gründen ergibt sich der Bodenwert zu: $185 \text{ EUR/m}^2 \times 353 \text{ m}^2 = \mathbf{65.305 \text{ EUR}}$



5.4 Sachwertverfahren

5.4.1 Erläuterung des Verfahrens

Die Sachwertermittlung erfolgt entsprechend den §§ 35 – 39 der ImmoWertV.

Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wurde unter Nr. 5.3 ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors und der Alterswertminderung ermittelt.

5.4.2 Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage zur Ermittlung der Herstellungskosten und ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Zur BGF gehören überdeckte, allseitig in voller Höhe umschlossene Grundflächen sowie überdeckte, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Grundflächen. Nicht zur Bruttogrundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken. In diesem Fall beträgt die BGF 164 m² (s. Anlage 3).

Herstellungskosten:

Als Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) sind die Kosten anzusetzen, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Anhand des vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Nach der ImmoWertV 2010 war die Berücksichtigung eines Regionalfaktors nicht vorgesehen. Aufgrund der Modellkonformität nach §10 ImmoWertV wird bis zur Ableitung/Veröffentlichung eines lokalen Regionalfaktors das bisherige Modell ohne Regionalfaktor beibehalten. Im Berechnungsschema wird aus diesem Grund ein wertneutraler Regionalfaktor mit 1,00 angegeben. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind i.d.R. mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen (hier: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden) an die Preisverhältnisse zum



Zeitpunkt zur Ableitung der für die Wertermittlung relevanten Daten anzupassen und mit der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen (hier: BGF) zu vervielfachen. Hierbei wird neben der Gebäudeart auch die Gebäudeausstattung (Standardstufe) berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall entspricht das Objekt dem Gebäudetyp 2.21 (Doppelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellert).

Die Standardstufe liegt bei rd. 3,4. Die Normalherstellungskosten des Wohnhauses wurden ermittelt zu 1.025 €/m² BGF. Für die Garage und den Carport werden gemäß dem Sachwertmodell im Grundstücksmarktbericht 2023 pauschale Wertansätze berücksichtigt (siehe 5.4.5).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das Wohngebäude ist im Jahr 2006 errichtet worden. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Wertermittlungstichtag 63 Jahre.

5.4.3 Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus Abschnitt 5.3.



5.4.4 Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert des Wohngebäudes ergibt sich wie folgt:

NHK 2010	= 1025,- €/m ²
Regionalfaktor:	= 1,00
Baupreisindex: (Basis 2010=100)	= 171,7 (Nov. 2022)
Die durchschn. Herstellungskosten werden wie folgt ermittelt: Normalherstellungskosten x Regionalfaktor x Baupreisindex / 100	
1025,- €/m ² x 1,00 x 171,7 / 100	= 1.759,9 €/m ²
durchschn. Herstellungskosten (NHK 2010) für das Gebäude: 164 m ² x 1.759,9 €/m ²	= 288.624,- €
	= 288.624,- €
In der BGF nicht erfasste Bauteile:	
Terrassenüberdachung: 12.500 € x 171,7 / 100	= 21.463,- €
Schleppdachgaube: 9.100 € x 171,7 / 100	= 15.625,- €
durchschn. Gesamtherstellungskosten:	= 325.712,- €
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	63 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: 63 / 80	0,7875
	= 256.498,- €
vorläufiger Sachwert der baul. Anlage:	<u>256.498,- €</u>

Vorläufiger Sachwert der Garage

Die Garage wird wertmäßig pauschal mit insgesamt **8.000 EUR** berücksichtigt (s. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 60).

5.4.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der vorhandenen Außenanlagen (siehe Nr. 4.5) und sonstigen Anlagen wird vom Gutachterausschuss pauschal mit **16.580 EUR** angesetzt, dieser setzt sich zusammen aus ca. 4 % des Bauwertes (Gebäude und Garage), sowie jeweils 2.000,- € für den Strom- sowie Gasanschluss und die Hauswasserversorgung (s. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 60).



5.4.6 Zusammenstellung zum vorläufigen Sachwert

Bodenwert	gem. Nr. 5.3	65.305,- €
vorl. Sachwert des Wohngebäude	gem. Nr. 5.4.4	256.498,- €
vorl. Sachwert der Garage	gem. Nr. 5.4.5	8.000,- €
vorl. Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	gem. Nr. 5.4.6	16.580,- €
vorl. Sachwert		346.383,- €

5.4.7 Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Sachwertverfahren über den Sachwertfaktor. Für Doppelhäuser im Siedlungsbereich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh zum Stichtag 01.01.2023 entsprechende Faktoren abgeleitet und veröffentlicht (s. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 48). Im vorliegenden Fall beträgt der Sachwertfaktor rd. 1,12. Die Daten zur Ermittlung des Sachwertfaktors basieren auf Auswertungen von Kauffällen aus dem Jahr 2022 mit Stichtag 01.01.2023. Den Objekten liegen unterschiedliche Kennzahlen zugrunde, die einzelnen Spannen sind im Grundstücksmarktbericht dargestellt. Insgesamt befindet sich das Gebäude innerhalb dieser Spannen.

Zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung im Jahr 2023 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 5% für markt- und sachgerecht.

Der Gutachterausschuss hält für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 1,07 (= 1,12 – 0,05) für marktgerecht, so dass sich der marktangepasste Sachwert ergibt zu:

$$346.383 \text{ EUR} \times 1,07 = \mathbf{370.630 \text{ EUR}}$$

5.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

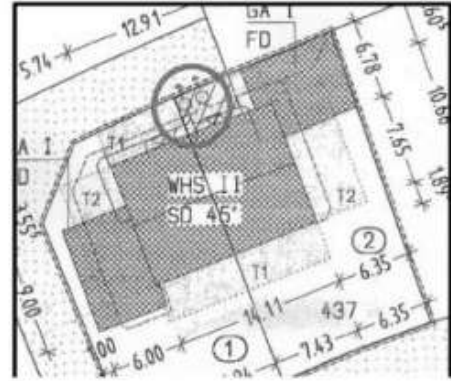
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Für das konkrete Bewertungsobjekt sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Der Spitzboden ist ausgebaut. Es sind keine Baugenehmigungsunterlagen vorhanden, diese könnten aber nachgereicht werden. Hier ist zu prüfen, ob ein ausgebauter Spitzboden zulässig ist.



- Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harsewinkel Flur 55 Flurstück 467 ist im Kaufvertrag (UR.-Nr. 364/2005) geregelt. Das zu bewertende Grundstück ist das dienende Grundstück. Die Schächte liegen vor dem Gebäude (s. Abb. rot) und schränken die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit nicht signifikant ein.



- Im Liegenschaftskataster ist erkennbar, dass das Doppelhaus um rd. 30 cm nach Nordosten verschoben ist, sodass die Doppelhaushälfte vom Julius-Leber-Weg 4 tlw. auf dem zu bewertenden Grundstück liegt (s. Abb. gelb). Die Einfriedung richtet sich nach dem Gebäude und wurde ebenfalls überbaut. Die Zaunanlage könnte allerdings bei Bedarf mit geringem Aufwand um die 30 cm verschoben werden. Es handeln sich demnach um rd. 3 m² (Gebäude) die überbaut sind. Eine Grenzverschiebung ist möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten (Vermessung, Notar und Grundbuchgebühren) verbunden, die den Bodenwert des Überbaus überschreiten, daher hält der Gutachterausschuss diesen Fall für nicht realistisch und es wird von einem dauerhaften Überbau ausgegangen. In der Regel wird bei einem dauerhaften Überbau eine Geldrente für den Nutzungsverlust berechnet. In diesem Fall hat die Geldrente (aufgrund der geringen Größe von 3 m²) keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert.



Die genannten Merkmale führen insgesamt weder zu einem Zu- oder Abschlag vom markangepassten vorläufigen Sachwert, der **Sachwert** beträgt somit:

371.000 EUR



6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs.4 ImmoWertV). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Wertermittlungspraxis anerkannten Rundungsregelungen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Julius-Leber-Weg 4a in 33428 Harsewinkel“ mit dem 06.06.2023 als Wertermittlungstichtag zu:

370.000 EUR

(in Worten: Dreihundertsiebzigtausend Euro)

Gütersloh, den 09.09.2024

gez. Groppe
(stellv. Vorsitzender)

gez. Melisch
(ehrenamtl. Gutachterin)

gez. Oesterhelweg
(ehrenamtl. Gutachter)

Ausgefertigt:
Gütersloh, den 11.09.2024

(Landes-
siegel)

gez. Riesenberg



7 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Literatur

Anlage 3: Flächenberechnungen

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 8: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 9: Grundriss Spitzboden

Anlage 10: Schnitt

Anlage 11: Fotos



Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV.NRW 2020 S. 1186) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44

Anlage 2: Literatur

- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh: Grundstücksmarktbericht
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh: Grundstücksmarktbericht
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II



Anlage 3: Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 aus dem Jahr 2005.

$$2 \times 7,69 \text{ m} \times 10,66 \text{ m} = \text{rd. } 164 \text{ m}^2$$

Wohnfläche gemäß WoFIV:

Die Wohnflächenberechnung ist der Bauakte entnommen. Nachmessungen sind nicht erfolgt. Die geringfügigen Grundrissänderungen haben keinen signifikanten Einfluss auf die Wohnfläche. Die nachstehend aufgeführten Wohnflächen genügen hinsichtlich ihrer Genauigkeit hinreichend den Anforderungen der Wertermittlung. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden, sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Wohnfläche Erdgeschoss:

DIELE	$0.5 \cdot (0.923 + 0.923)$	0.4260 m^2		
	$0.5 \cdot (1.682 + 0.057) + 1.625$	1.4128 m^2		
	$1.480 + 2.845$	4.2106 m^2		
	$0.890 + 0.480$	0.3312 m^2		
	$1.000 + 1.355$	1.3550 m^2		
	$1.415 + 1.510$	2.1367 m^2		
	Summe GF:	9.87 -		9.87 m ²
HAUSARBEITEN	$3.730 + 2.230$	8.3179 m^2		
	Summe GF:	8.32 -		8.32 m ²
KÜCHEN	$3.730 + 3.091$	11.5305 m^2		
	$0.5 \cdot (3.730 + 3.091) + 0.639$	2.1784 m^2		
	Summe GF:	13.71 -		13.71 m ²
WC	$1.595 + 0.856$	1.3652 m^2		
	$0.5 \cdot (1.595 + 0.981) + 0.614$	0.7909 m^2		
	Summe GF:	2.16 -		2.16 m ²
WOHNEN/ESSEN	$0.5 \cdot (3.804 + 3.114) + 0.690$	2.3866 m^2		
	$7.040 + 3.540$	24.9216 m^2		
	Summe GF:	27.31 -		27.31 m ²
		WOHNFLÄCHE:		61.37 m ²



Wohnfläche Dachgeschoss:

BAD	2.322+3.155	7.3259 m ²		
	Summe GF:	7.33 -		7.33 m ²
ELTERN	3.480+3.674	12.7848 m ²		
	0.5*(3.480+2.864)+0.616	1.9546 m ²		
	Summe GF:	14.74 -		14.74 m ²
FLUR	2.480+1.161	2.8803 m ²		
	0.5*(2.103+2.480)+0.377	0.8647 m ²		
	0.5*(2.103+1.210)+0.446	0.7391 m ²		
	Summe GF:	4.48 -		4.48 m ²
KIND 1	0.5*(0.855+0.855)	0.3658 m ²		
	0.5*(2.723+2.723)	3.7086 m ²		
	0.5*(1.369+3.460)	2.3690 m ²		
	0.5*(3.415+1.479)	2.5246 m ²		
	0.5*(3.460+0.250)+3.211	5.9556 m ²		
	Summe GF:	14.92 -		14.92 m ²
KIND 2	3.160+4.140	13.0836 m ²		
	0.5*(3.160+2.663)+0.497	1.4460 m ²		
	0.5*(2.858+2.288)+0.570	1.4667 m ²		
	Summe GF:	16.00 -		16.00 m ²
		WOHNFLÄCHE:		57.47 m ²

Wohnfläche insgesamt:

61,37 m² + 57,47 m² = 118,84 m² **rd. 119 m²**



Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

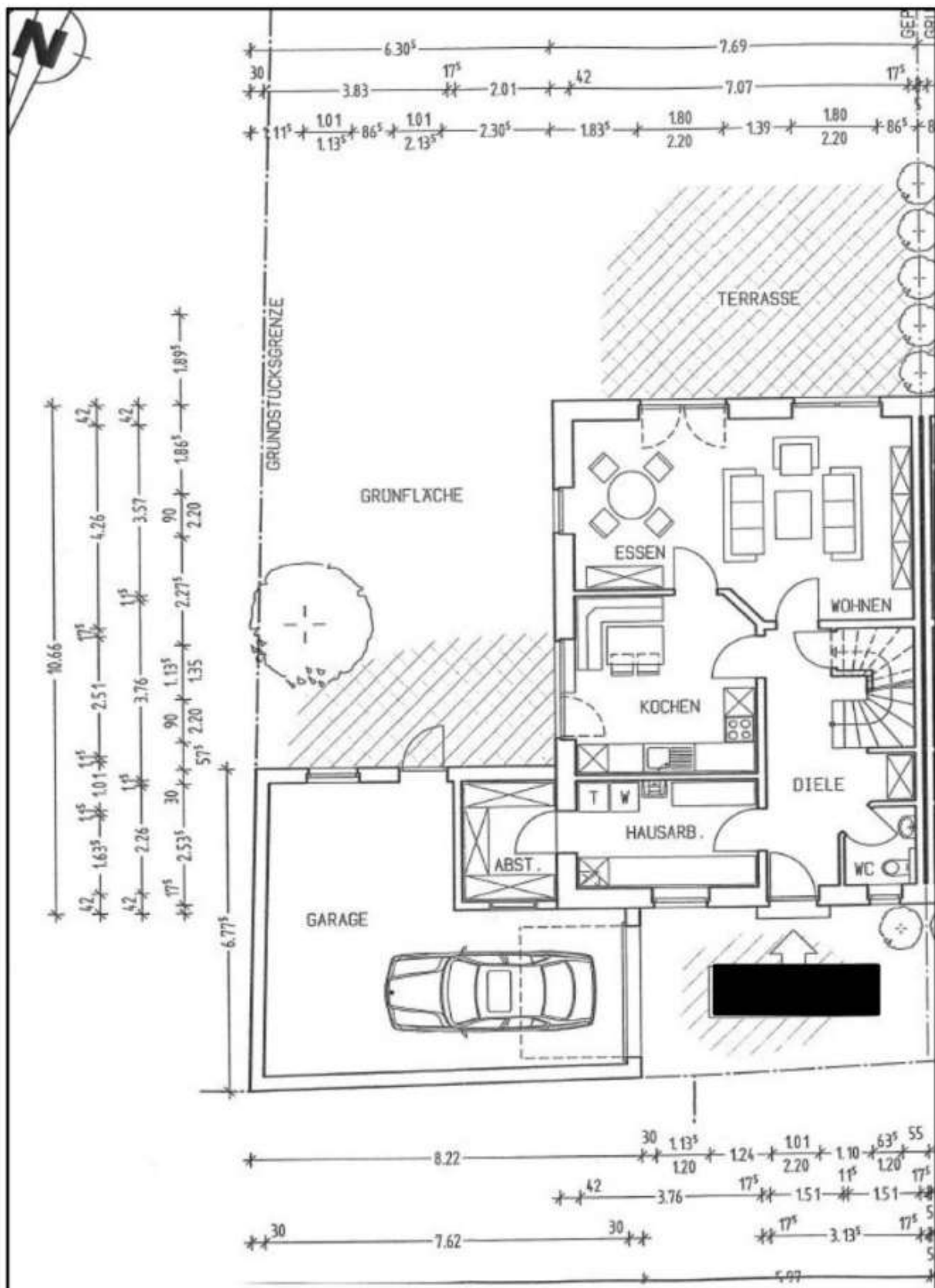




Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



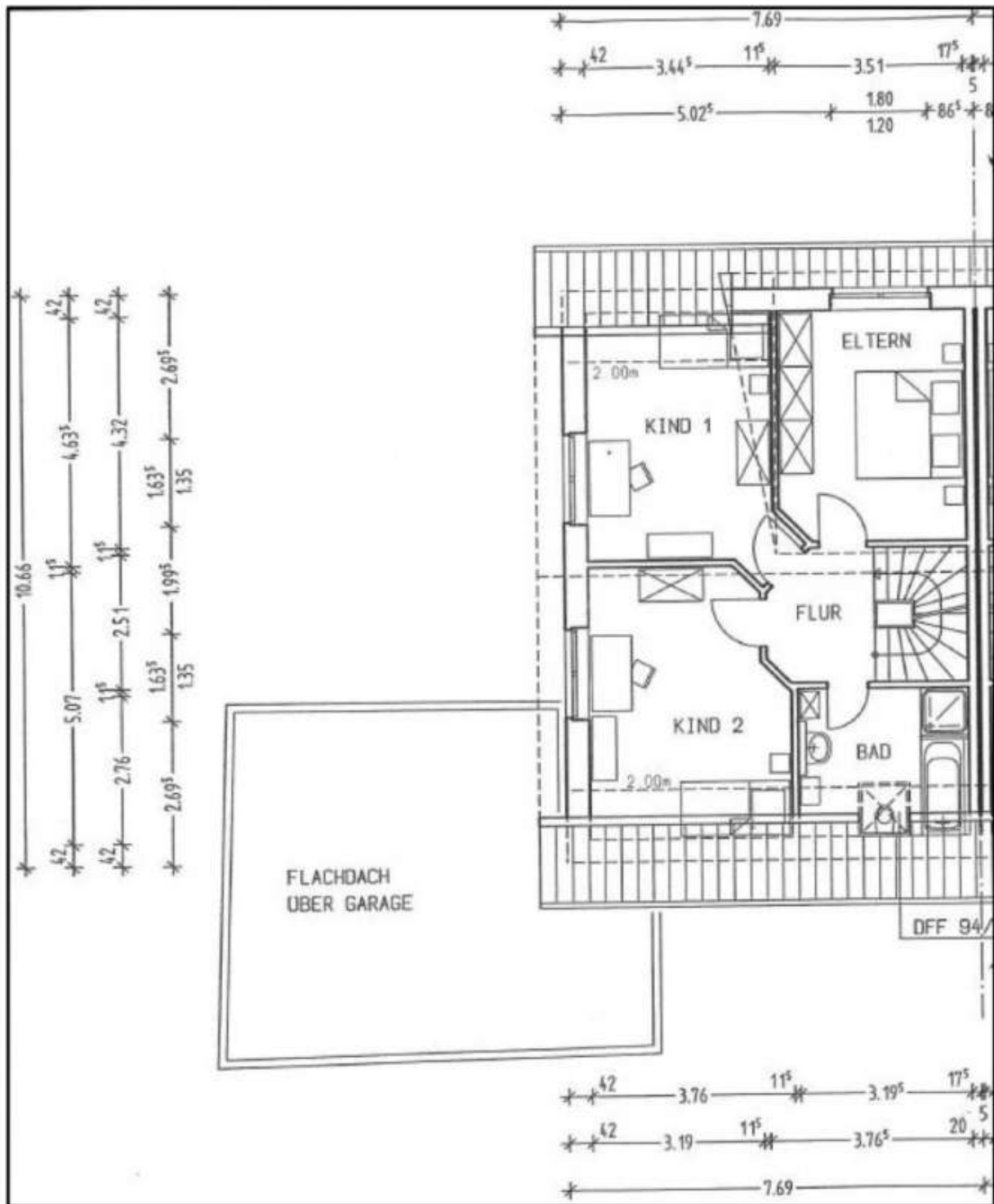
Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss



(Änderungen sind skizziert)



Anlage 8: Grundriss Dachgeschoss



[illegible]

Architectural cross-section drawing of a house. The drawing shows the internal structure, including the roof truss, floor joists, and stairs. Key dimensions and labels include:

- Roof pitch: DN 31° and DN 45°.
- Floor levels: +9.00, +5.50, +3.90, +2.48, +0.00, -0.16.
- Room names: BODENRAUM, FLUR, BAD, ELTERN, WOHNEN/ESSEN, DIELE, TERRASSE.
- Structural details: DIFF 94/1 40, FUNDAMENTE LT. STATIK !!!

Anlage 11: Fotos



Wohnhaus und Garage – Ansicht von Norden



Wohnhaus – Ansicht von Süden



Garage und Gartenhaus – Ansicht von Süden



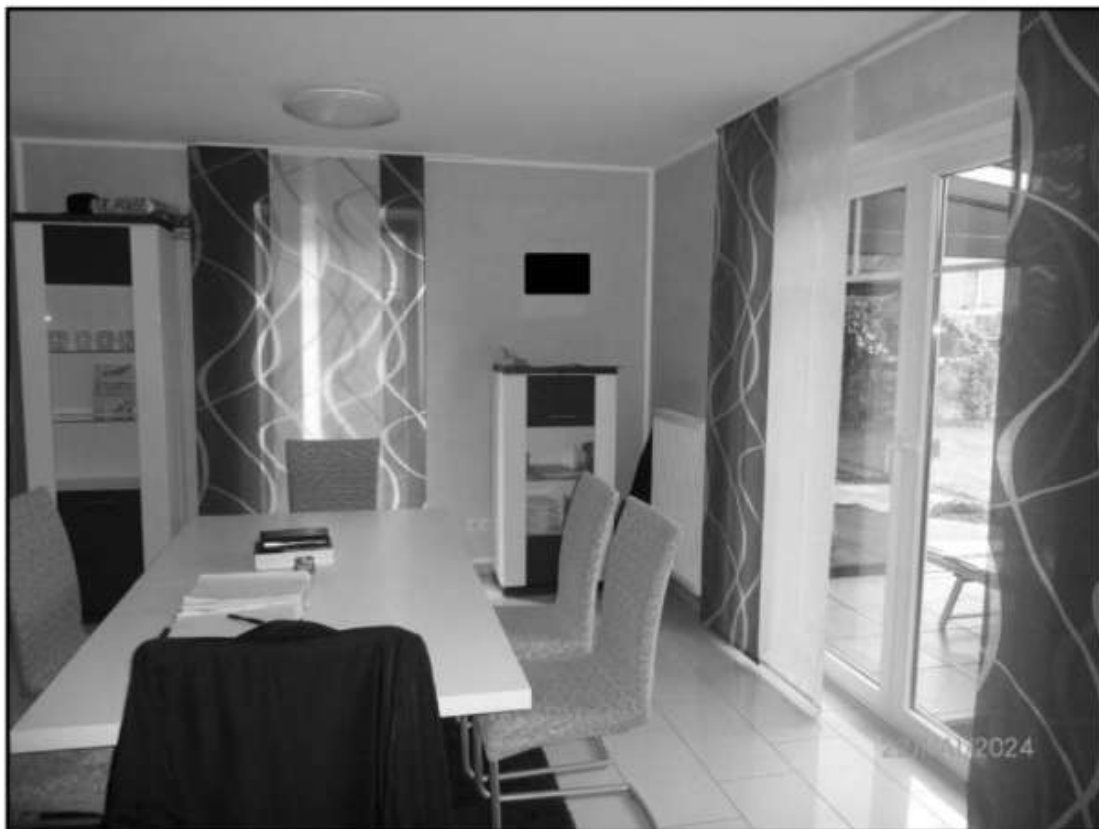
Schleppdachgaube (tlw. fehlende Verfugung des Fenstersturzes)



Garage



Garage – Riss in der Wand zum Abstellraum



Erdgeschoss – Wohn- und Esszimmer



Erdgeschoss – Wohn- und Esszimmer



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss – Gäste-WC



Erdgeschoss – Hauswirtschaftsraum



Erdgeschoss - Diele



Dachgeschoss - Bad



Dachgeschoss - Bad



Dachgeschoss – Kind 1



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden - Heizung