

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

Datum: 17.03.2024
Az.: 11a K 022/22

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 mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh
11a K 022/22

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage** bebaute Grundstück
in 33428 Harsewinkel, Eichenweg 44



Blick auf das Grundstück

Der Verkehrswert des Grundstücks

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Harsewinkel Blatt 8421)

wurde zum Stichtag 12.01.2024 ermittelt mit

347.000,00 €

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
1.3.1	Ermittlung der Rentenrate.....	7
1.3.2	Berechnung des Barwerts des Wohnungsrechts.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungssituation	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion Einfamilienhaus (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	15
3.2.5.1	Kellergeschoss	15
3.2.5.2	Erdgeschoss.....	16
3.2.5.3	Dachgeschoss	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Garage.....	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1	Grundstücksdaten.....	19

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5	Verkehrswert.....	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen	29
Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche		39
Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche		40

Kurzbeschreibung: AZ 11a K 022/22

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>Freistehendes, 1-geschossiges und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage.</p>
<p>Baujahr gemäß Bauakte:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1987 Einfamilienhaus und Garage
<p>Grundstücksgröße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 620 m²
<p><u>Wohnfläche:</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 124 m²

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:



Blick auf das Grundstück

Ein mit einem freistehenden, 1-geschossigen und voll unterkellertem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebautes Grundstück.

Objektadresse:

Eichenweg 44
33428 Harsewinkel

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 8421, lfd. Nr. 1

Hinweis:

In Abteilung II des Grundbuchs, unter lfd. Nr. 1 der Eintragungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) eingetragen.

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 1.4 des Gutachtens.

Katasterangaben:



Gemarkung Harsewinkel, Flur 40, Flurstück 505 (620 m²).

1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 23.11.2023, soll in einem Zwangsversteigerungsverfahren durch ein schriftliches Sachverständigengutachten, der Verkehrswert des bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

12.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

12.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 12.01.2024 wurden alle am Verfahren genannten Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 23.12.2023, fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Einfamilienhauses und der Garage durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer und die Sachverständige.

Eigentümer:

Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für die Erstellung des Gutachtens ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2022 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.12.2023
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.12.2023
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.12.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 29.11.2023
- Auskunft aus der Grundakte, Bewilligung vom 12. Februar 2001 (UR-Nr. 72/2001), eingetragen am 16. Februar 2001
- Fotos vom Ortstermin am 12.01.2024
- Einsicht in die beim Bauamt der Stadt Harsewinkel angeforderte Bauakte vom 12.12.2023
- Auskunft aus dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan vom 12.12.2023
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 11.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.12.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2023
- Mietsspiegel 2022 der Stadt Harsewinkel
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion 33428 und Gütersloh

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein freistehendes, 1- geschossiges und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 05.12.2022, ist in Abteilung II, unter lfd. Nr. 1 der Eintragungen, ein Wohnungsrecht eingetragen.

Auszug aus dem Vertrag Nr. 72 der UR für 2001 vom 12.02.2001:

Die Unterzeichnenden räumen dem Berechtigten, geb. am 20.01.1955 das lebenslange Wohnungsrecht an dem Raum im Obergeschoss des Hauses Eichenweg 44, 33428 Harsewinkel (Flurstück 505) ein, der in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt ist. Das Wohnungsrecht umfasst ohne Ausschluss der Eigentümer den Raum im Obergeschoss, anliegend rot umrandet. Der Berechtigte ist auch befugt, die Nebenräume, wie Keller, Dachboden, Bad, WC und Küche sowie alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Einrichtungen und Anlagen mitzubedenutzen.

Die Ausübung des Wohnungsrechtes kann dritten Personen nicht überlassen werden.

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

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

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

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem aus der ersparten, üblicherweise zu zahlenden Miete und ggf. der Ersparnis weiterer Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten). Die Unkündbarkeit und – sofern das Wohnungsrecht unentgeltlich vereinbart wurde – auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Wohnungsrechts und können sich für den Berechtigten werterhöhend auswirken.

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

Der Berechtigte darf nicht nur den „einen Raum im Dachgeschoss“ nutzen, er ist auch befugt die Nebenräume im Keller, Dachboden, Bad, WC und Küche sowie alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Einrichtungen und Anlagen mit zu benutzen. Bei der Ermittlung der Rentenrate geht die Sachverständige von rd. 93 m² Wohnfläche aus. Diese Fläche beinhaltet nicht das Elternschlafzimmer, das 2. Kinderzimmer und das Büro im Erdgeschoss. Diese Räume dienen nach Auffassung der Sachverständigen nicht dem „gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner“.

1.3.1 Ermittlung der Rentenrate

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete	
		(€/m ²)	monatlich (€)
Gemeinsame Nutzung	93	7,20	669,60
marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt			669,60 EUR
x 12 Monate		x	12
= jährlicher Rohwert des Rechts		=	8.035,20 EUR
– jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden (Verwaltungskosten, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)		+	1.469,00 EUR
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)		=	9.504,20 EUR
monatliche Rentenrate		=	792,02 EUR

1.3.2 Berechnung des Barwerts des Wohnungsrechts

• monatliche Rentenrate	R/t	= 792,02 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	= 12
• jährliche Rentenrate	R	= 9.504,24 EUR
• Zahlungsweise		= vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz / Liegenschaftszinssatz	k	= 1,00 % / Jahr
• Stichtag		= 12.01.2024
• Gebietsstand		= Deutschland insgesamt
• Sterbetafel		= 2020/2022
Angaben zum Berechtigten:	Geschlecht	= männlich
	versicherungsmathematisches Alter (x)	= 69 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

• Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig)	$a_x^{(t)}$	= 13,583083
Wohnungsrecht: Barwert	B_x	= 129.096,88

Der Barwert des Wohnrechts für den Berechtigten wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 mit rd. 129.000,00 € ermittelt.

Der „Werteinfluss durch Recht“ ist jedoch mit einem „Abschlag“ zu berücksichtigen.

Dieser Abschlag wird zum einen durch das Alter des Berechtigten und zum anderen durch die Objektart beeinflusst. Im Lehrbuch und Kommentar hat Sprengnetter „Wohnrecht Faktoren“ abgeleitet.

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Abschlagsfaktor B(WR); aus Kaufpreisen abgeleitet

	Lebenserwartung / Alter				Objekt
Lebenserwartung	<10	23	40	60	
Alter	>80	60	40	20	
	0,95	0,92	0,88	0,85	8 FWH (Recht betrifft nur eine Wohnung)
	0,80	0,75	0,70	0,65	8 FWH (Recht betrifft das gesamte Objekt)
	0,90	0,87	0,83	0,80	3 FWH (Recht betrifft nur eine Wohnung)
	0,80	0,75	0,70	0,65	3 FWH (Recht betrifft das gesamte Objekt)
					Eigennutzungsobjekte
	0,75	0,70	0,65	0,60	WET (in Objekten mit 6 und mehr Wohn-/Nutzungseinheiten)
	0,70	0,65	0,60	0,55	EFH

Quelle: Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar

Stand: 47. EL

Für die Abschlagsfaktoren B(WR) und die Zuschlagsfaktoren Z(WR) werden jeweils zwei Tabellen angegeben.

a) Faktoren, bei deren Anwendung sich mit dem WertR-Modell für Renditeobjekte übereinstimmende Ergebnisse errechnen.

b) Faktoren, die von Sprengnetter aus ersten Kaufpreisanalysen abgeleitet wurden.

Die Sprengnetter-Werte erscheinen plausibler; ihre Anwendung wird deshalb empfohlen. Vgl. hierzu Sprengnetter in [2], Teil 1, Kapitel 9 (Marktkonforme Zinssätze), Abschnitt 9.3.10 (Marktanpassungen bei Wohnrechten gemäß Modell a versus Modell b (Ergebnisvergleich)).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Lebenserwartung des Berechtigten gemäß geltender Sterbetafel (2020/2022 veröffentlicht am 27.07.2023 / Gebietsstand: Deutschland insgesamt) beträgt rd. 15 Jahre.

Unter Berücksichtigung der Objektart und der Lebenserwartung wird der Anpassungsfaktor mit 0,70 angenommen. Siehe hierzu die Ermittlung des Werteinflusses durch das Wohnungsrecht in Abschnitt 5 des Gutachtens.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Der Kreis Gütersloh mit 379.009 Einwohnern (Stand 01.01.2023)

Ort und Einwohnerzahl:

- Harsewinkel mit den Ortsteilen Greffen, Harsewinkel und Marienfeld mit ca. 26.791 Einwohnern (Stand 01.01.2023)
- Marienfeld mit ca. 18.089 Einwohnern (Stand 01.01.2023)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Bielefeld ist ca. 30 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 44 km entfernt
- Münster ist ca. 50 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 165 km entfernt

Bundesstraßen:

- B513 ist ca. 1,5 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A33 Anschlussstelle 16 Halle/Westf. ist ca. 14 km entfernt
- A2 – Anschlussstelle 23/ Rheda Wiedenbrück ist ca. 20 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Gütersloh ist ca. 14 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 60 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Harsewinkel beträgt ca. 1,4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ortskern vorhanden.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 300 m zu erreichen.

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

Wohnbauliche Nutzungen in 1- bis 2-geschossiger Bauweise



Blick in den Eichenweg

Beeinträchtigungen:

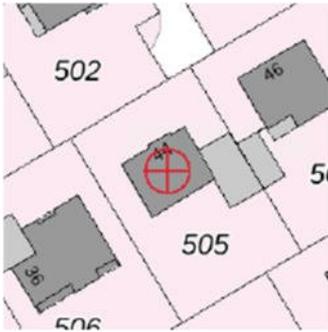
Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück mit einem überwiegend nach Süden ausgerichteten Garten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Straßenfront:

- ca. 5 im Eichenweg

Grundstücksgröße:

- insgesamt 620 m²

Bemerkungen:

- rechteckig geschnittenes Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße und Sackgasse

Straßenausbau:

Asphaltierte Fahrbahn, teilweise mit Pflanzbeeten ausgestattet

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Die Garage wurde im Bauwich errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 12.12.2023, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Harsewinkel, Blatt 8421 folgende Eintragungen.

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für [REDACTED] geb. am 20. Januar 1955, [REDACTED] [REDACTED] Harsewinkel. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. Feb. 2001 (UR-Nr. 72/2001, Notar [REDACTED]) eingetragen am 16. Februar 2001 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 20. März 2001.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 22/22). Eingetragen am 05.12.2022.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Gütersloh vom 12.12.2023, wird das Bewertungsgrundstück (Flurstück 505) nicht im Baulastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 29 „Vechtel“ (rechtsverbindlich seit 21.08.1980) folgende Festsetzungen:

WA I = allgemeines Wohngebiet
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
 ED = Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 11.12.2023 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 und einer Garage bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Am Tag der Besichtigung, wurden Wohnhaus und Garage vom Eigentümer und dessen Sohn bewohnt und genutzt. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Gebäude bei einem Eigentümerwechsel komplett geräumt und besenrein, übergeben 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 Ausführungen 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Hinweis:

Nach Auskunft des Eigentümers während der Besichtigung, ist die Heizung außer Betrieb und auch nicht mehr zu reparieren. Die Sachverständige unterstellt in Ihrem Gutachten den Austausch der Heizungsanlage. Die Kosten für den Einbau einer neuen Heizungsanlage werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Freistehendes, 1-geschossiges und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage.

Baujahr:

1987 (gemäß Bauakte)

Modernisierungen:

Seit dem Jahr der Errichtung wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Gemäß Solardachkataster des Kreises Gütersloh sind die Dachflächen im Eichenweg 44 für den Einsatz von Solarthermie und/oder Photovoltaik geeignet.

Hinweis:

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

Nachrüstverpflichtungen und Ausnahmen:

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

Wird das Gebäude verkauft, müssen innerhalb von 2 Jahren, die beschriebenen Nachrüstverpflichtungen erfüllt werden.

Barrierefreiheit:



Wegen einer Eingangsstufe zum Hauseingangsbereich, ist der Zugang zum Gebäude nicht barrierefrei, kann ggf. aber mit einer Rampe nachgerüstet werden.
Die Barrierefreiheit im Gebäude ist nicht gegeben.

Außenansicht:

Rote Klinkerverblendung

3.2.2 Nutzungssituation

Die Grundrisse des Keller-, Erd- und Dachgeschosses sind in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet. Bei der Ortsbesichtigung wurden teilweise Abweichungen zwischen den Bauplänen und dem baulichen Bestand festgestellt. Die im Gutachten angesetzte Wohnfläche von rd. 124 m², wurden aus den genehmigten Bauunterlagen übernommen und stichprobenartig während der Ortsbesichtigung überprüft.

Kellergeschoss:

- Treppenraum und Flur
- Hausanschlussraum mit Pumpensumpf und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner,
- Heizung, Keller /Abstellraum, Hobbykeller und nachträglich abgetrenntem Duschbad.

Erdgeschoss mit ca. 68,6 m² Wohnfläche

- Hauseingangsbereich
- Diele mit Treppe zum Dach- und Kellergeschoss, Garderobe und Gäste-WC
- Büro, Wohn- und Esszimmer mit Zugang in die Küche und in den Garten
- Küche mit angrenzendem Abstellraum und Verbindungstür in die Garage

Dachgeschoss mit ca. 55,7 m² Wohnfläche

- Flur, Kinderzimmer 1, Badezimmer, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer Eltern
- Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebautem Spitzboden

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

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Fundamente und tragende Bodenplatte aus Beton

Keller:

Außenwände Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk mit Wärmedämmung und Luftschicht, mit Klinkern verkleidet

Innenwände:

Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

- Beton zwischen dem Keller- und Erdgeschoss und zum Dachgeschoss.
- Holzkonstruktion mit Wärmedämmung in Kehlbalkenlage, zum nicht ausgebautem Spitzboden.

Treppen:

- Beton mit Belag aus Naturstein
- Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden



Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss

Hauseingangsbereich:



Türelement mit Rahmen aus Aluminium und Lichtausschnitten mit Sprossenteilung.

Dach:



Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion mit Dämmung in Sparrenlage

Dachform:

- Krüppelwalmdach mit ca. 38 Grad Dachneigung
- Dachgaube auf der Gartenseite

Dacheindeckung:

- Betondachstein

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

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

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Harsewinkel.

Elektroinstallation:

Ausstattung aus dem Baujahr

Heizung:

Gasheizung aus dem Baujahr (1987)



Gaszentralheizung

Hinweis:

Im Gutachten wird unterstellt, dass die Heizungsanlage ausgetauscht werden muss. Die Kosten werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Zentral über die Heizungsanlage

Hinweis:

Die Warmwasserversorgung steht im Zusammenhang mit den Überlegungen die auch die Heizungsanlage betreffen. Die Warmwasserversorgung kann ggf. durch den Einsatz von Solarthermie ergänzt werden. (Siehe Solardachkataster)

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Kellergeschoss

Bodenbeläge:



- überwiegend Fliesen, teilweise Estrich mit Anstrich

Wandbekleidungen:



- Beton oder Putz mit Anstrich
- teilweise Fliesen oder Holzverkleidung

Deckenbekleidungen:



- Beton, teilweise Holzverkleidung

Fenster:

- Rahmen aus Stahl mit einfacher Verglasung und Außengitter

Türen:

- Futter und Bekleidung aus Holzwerkstoff mit Beschichtung oder Anstrich

Sanitäre Installation:



Hausanschlussraum:

- Pumpensumpf, Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner

Bad:

- Dusche mit hohem Einstieg, Waschbecken

Besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlichen

3.2.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:



Diele im Erdgeschoss

- Überwiegend keramischer Belag, teilweise Marmor

Wandbekleidungen:



Gäste-WC

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

Deckenbekleidungen:



Küche

- Überwiegend Holzverkleidung, teilweise mit Einbaustrahlern

Fenster:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossenteilung
- Rollläden aus Kunststoff

Türen:



Küche

Haustür:

- Rahmen aus Aluminium mit Lichtausschnitten

Zimmertüren:

- Futter und Bekleidung und Türen aus Holz
- Feuerschutztür zur angrenzenden Garage

Sanitäre Installation:



Gäste-WC

Gäste-WC:

- Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten

Küche:

- Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine

Besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten.

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlichen erkennbar.

Grundrissgestaltung:

Typisch für das Baujahr

3.2.5.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:

- Marmor, Teppich oder Fliesen



Diele mit Blick zur Treppe

Wandbekleidungen:

- Überwiegend Tapeten, Fliesen

Deckenbekleidungen:

- Holzverkleidung

Fenster:

- Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossenteilung

Türen:

- Zargen und Türen aus Holz oder Holzwerkstoff.

Sanitäre Installation:

Badezimmer:

- Badewanne und Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Stand Bidet und Waschtisch

Besondere Einrichtungen:

- Keine Wesentlichen vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

- Keine Wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:

- Typisch für das Baujahr

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Dachaufbau auf der Gartenseite



besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen vorhanden.

Besonnung und Belichtung:

Gut

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlich erkennbaren.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechendem üblichen Zustand, mit einem Unterhaltungsstau und allgemeinem Renovierungsbedarf die im Gutachten pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden.

3.3 Garage

- Baujahr: 1986
- Bauart: massiv
- Außenansicht: mit Klinkern verblendet
- Dachform: Flachdach
- Bauschaden und Baumangel: Undichte Dachhaut

Hinweis:

Kosten für die Beseitigung des undichten Flachdaches werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



Blick auf die Garage



Bauschaden durch undichte Dachhaut

3.4 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigungen, Terrasse
- Einfriedung mit Holzzaun, Rasenflächen und Pflanzbeete



Blick auf die Terrasse



Blick in den Garten



Blick auf den Vorgarten



Außenanlagen hinter dem Garagengebäude

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 33428 Harsewinkel, Eichenweg 44 zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harsewinkel	8421	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harsewinkel	40	505	620 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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 21) ermittelt.

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstückmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension €/m² Brutto-Grundfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **348.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

4.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[348.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 345.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 347.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 33428 Harsewinkel, Eichenweg 44

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harsewinkel	8421	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harsewinkel	40	505

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2024 mit rd.

347.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Einfamilienhaus und Garage		in 33428 Harsewinkel, Eichenweg 44
Flur 40	Flurstück: 505	Wertermittlungsstichtag: 12.01.2024

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	219,35	620,00	136.000,00
Summe:			219,35	620,00	136.000,00

Objektdaten

Grundstück	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	275	124	1987	80	43
Gesamtfläche	Garage	36		1987	60	23

Wesentliche Daten

Grundstück	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	11.913,60	2.196,07 € (18,43 %)	1,00	1,10

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.096,77 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-451,61 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.798,39 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,13
Verkehrswert/Reinertrag:	35,71

Ergebnisse

Ertragswert:	345.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	348.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	347.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	12.01.2024

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV - ImmoWertA

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellmeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [3] Immobiliervollstreckung: 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 und den Kreis Gütersloh 2023
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital
- [7] Wohnflächenberechnung, Rechtsfragen und Methoden zur Wohnflächenberechnung, Gerhard Heix, 4. Auflage, Verlag für Wissenschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- [8] Landesbauordnung NRW im Bild, 6. Auflage, RM Rudolf Müller

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung am 12.01.2024 (nur teilweise im Exposé abgebildet)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 12.01.2024

Seite 1 von 5



Bild 1: Blick auf das Grundstück



Bild 2: Ansicht von der Gartenseite

Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 12.01.2024

Seite 2 von 5



Bild 3: Blick auf den Giebel auf der Westseite



Bild 4: Garage auf der Gartenseite

Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 12.01.2024

Seite 3 von 5



Bild 5: Blick in den Garten



Bild 6: Blick in den Garten

Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 12.01.2024

Seite 4 von 5



Bild 7: Hauseingangsbereich

Bild 8: Treppe zum Dachgeschoss

Bild 9: Blick in das Gäste-WC

Bild 10: Blick in die Küche

Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 12.01.2024

Seite 5 von 5



Bild 11: Warmwasser



Bild 12: Gas-Zentralheizung (außer Betrieb)

Bild 13: Treppe zum Erdgeschoss

Bild 14: Badezimmer im Dachgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 4

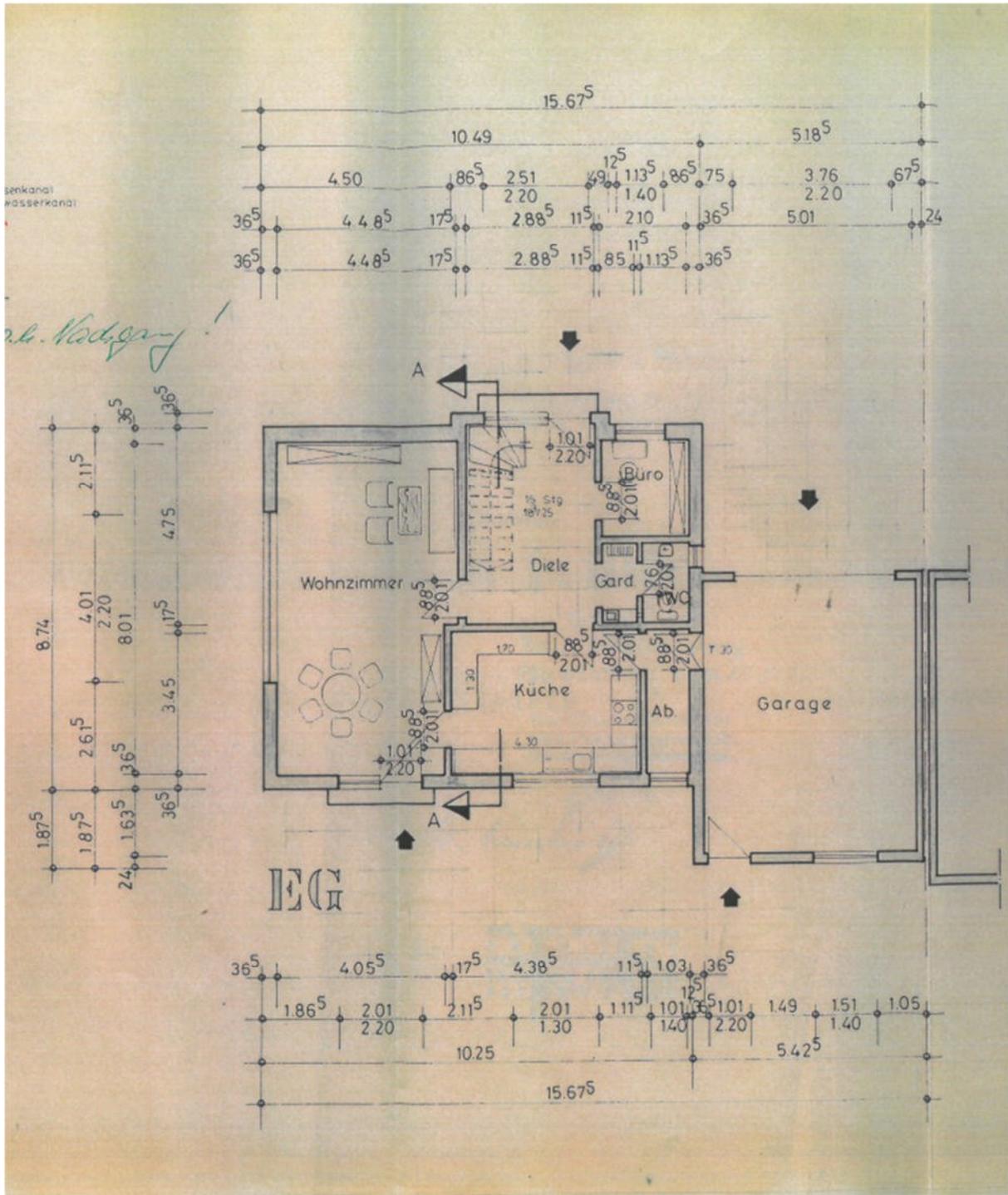


Bild 1: Erdgeschoss / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4

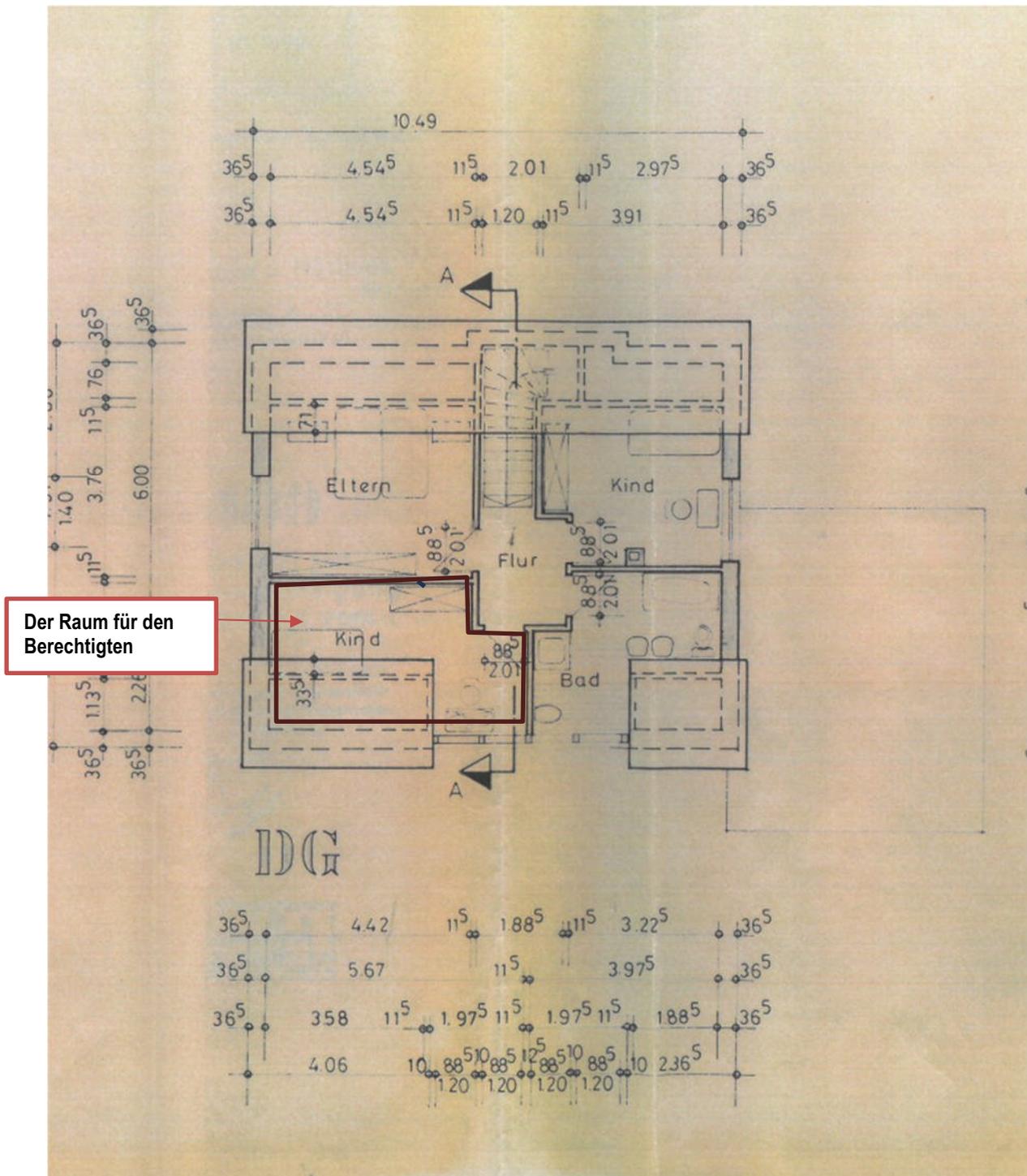


Bild 2: Dachgeschoss / Plan aus der Bauakte Abweichungen sind möglich

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 4

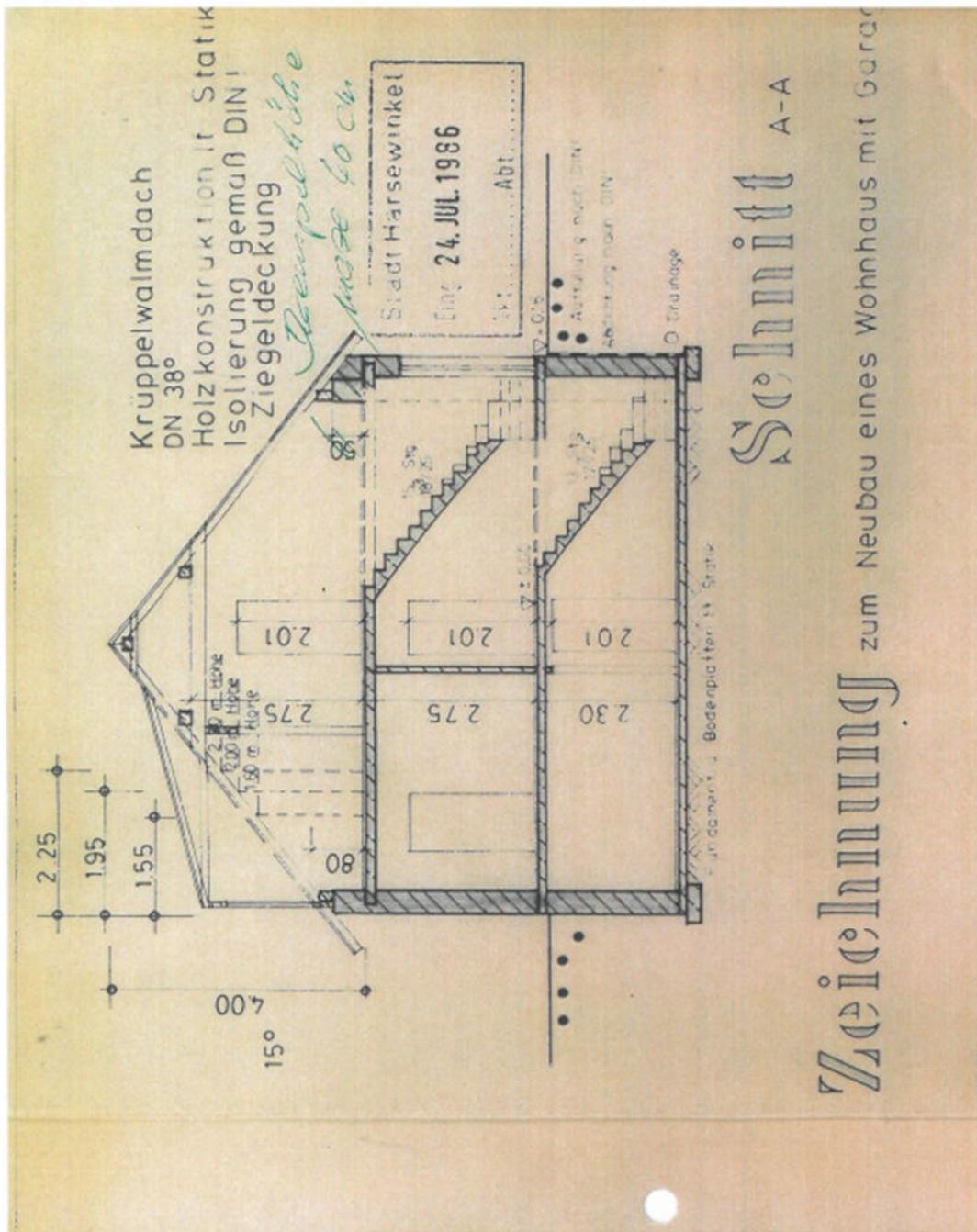


Bild 2: Querschnitt / Plan aus der Bauakte Abweichungen vor Ort sind möglich

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Eichenweg 44, 33428 Harsewinkel

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
1	DG	+	1,00	10,490	8,740	a oder b	91,68			
2	EG	+	1,00	10,490	8,740	a oder b	91,68			
3	KG	+	1,00	10,490	8,740	a oder b	91,68			

						Summe	275,04	m ²		
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	275,04		m ²	

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Eichenweg 44, 33428 Harsewinkel

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
EG		+	1,00	7,000	5,185	a oder b	36,29			
Summe							36,29	m ²		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							36,29	m ²		