

Geschäftsnummer 11a K 024/22

GUTACHTEN

Verkehrswert gem. § 194 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FNA 213-1

geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

GRUNDSTÜCK	Im Westfeld 23
	33428 Harsewinkel-Greffen
	Gemarkung Greffen
	Flur 15
	Flurstück 121 764 qm Gebäude und Freifläche Im Westfeld 23
	Grundbuch von Harsewinkel Blatt 3402
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Gütersloh
	33326 Gütersloh
ANTRAGSDATUM	27.01.2023
WERTERMITTLUNGS- STICHTAG	Datum des Gutachtens

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen des Eigentümers, der Ortsbesichtigung am 11.05.2023 und der Auskünfte der Stadt Harsewinkel, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Am Ortstermin nahmen der Eigentümer und die Gutachterin Dipl.-Ing. Michaela Köller teil.

Es wurden die Gebäude von innen und außen besichtigt, ein Protokoll aufgenommen und Fotos hergestellt.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite 3
1. VERWENDETE LITERATUR	Seite 4
2. ALLGEMEINES	
2.1 gesetzliche Grundlage	Seite 4
2.2 Wertermittlungsverfahren	Seite 4
2.2.1 Definition des Verkehrswertes	Seite 4
2.3 Wertermittlungsverfahren	Seite 5
2.3.1 Vergleichswertverfahren	Seite 5
2.3.2 Ertragswertverfahren	Seite 5
2.3.3 Sachwertverfahren	Seite 5
2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 5
2.4. Bodenwert	Seite 5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	
3.1 Lage und Nutzung	Seite 6 - 7
3.2 Grundstücksqualität	Seite 7
3.3 Sonstiges	Seite 7
3.4 Grundbuch	Seite 7
3.5 Erschließungszustand	Seite 8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	
4.1 Wohnhaus	Seite 9 - 11
4.2 Garage	Seite 11
4.3 Außenanlagen	Seite 12
5. GEBÄUDEBEWERTUNG	
5.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer	Seite 13
6. OBJEKTSPEZIFISCHE ANPASSUNG	Seite 14
7. VERKEHRSWERT	Seite 14
8. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	Seite 14

1. VERWENDETE LITERATUR

- BauGB 55. Auflage 2023 Beck Texte im dtv
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006 – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Banz. Nr. 121)
- ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12. November 2015
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014
- 2. Berechnungsverordnung
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch Kleiber / Simon Digital 2008 Bundesanzeiger Verlag
- Die Ermittlung von Grundstückswerten Hartmut Dieterich / Wolfgang Kleiber
- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken 28. Auflage Ross – Brachmann- Holzner
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage Kröll, Hausmann, Rolf Werner Verlag
- AGVGA.NRW Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Gütersloh

2. ALLGEMEINES

2.1 Gesetzliche Grundlage

Gültig sind die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S.3634).

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2.3 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021 § 6 beschrieben. Dort ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Die einzelnen Verfahren sind entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse anzuwenden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

2.3.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

2.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt).

2.3.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn die bauliche Substanz im Vordergrund der Bewertung steht und keine eigentlichen Erträge erzielt werden sollen (z.B. Einfamilienhaus).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, die Gebäude, die Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Boden nach Herstellungswerten zu ermitteln.

2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

2.4 Bodenwert

Nach § 40 Absatz 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Gem. § 40 Absatz 2 können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage- und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Nutzung

Das Grundstück Im Westfeld 23 liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Greffen der Stadt Harsewinkel in einem Wohngebiet.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich eine Grundschule, in ca. 600 m ist ein Kindergarten zu erreichen, ebenso eine Bushaltestelle. Weiterführende Schulen gibt es in Harsewinkel oder Warendorf.

Die nächsten Geschäfte befinden sich im Stadtteilzentrum.

Die Lage ist ruhig und zentral.

Greffen liegt verkehrstechnisch ungünstig. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlüssen sind relativ groß und führen über viel befahrene Landstraßen.

A 2 Anschluss Rheda-Wiedenbrück	21 km
A 2 Anschluss Gütersloh	23 km
A 33 Anschluss Borgholzhausen	15 km

- Ort : Stadt Harsewinkel: 26.335 Einwohner (31.12.2021 Homepage Stadt Harsewinkel)

Bestehend aus den Ortsteilen Harsewinkel
Greffen
Marienfeld

Die Harsewinkel verfügt über folgende Verkehrsanbindungen:

- Bundesautobahn A 2: Oberhausen – Dortmund – Hannover – Berlin
Ca. 20 km Entfernung
- Bundesautobahn A 33: ca. 15 km Entfernung
- Bundesstraße B 513: Sassenberg – Gütersloh
- Bundesbahn: Gütersloh – Lengerich
Kein Anschluss in Greffen

Die Stadt Harsewinkel hat mehrere Industriegebiete mit einem sehr breit gefächerten Angebot an Industrieunternehmen.

In Harsewinkel gibt es alle Schulformen.

Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt 370 %

weitere Entfernungen ca.:

- Stadtzentrum Gütersloh	18 km
- Stadtzentrum Bielefeld	32 km
- Ortszentrum Sassenberg	9 km
- Ortszentrum Beelen	6 km
- Stadtzentrum Warendorf	13 km
- Flughafen Paderborn	67 km

Das Flurstück 121

- ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut
- ist annähernd rechteckig zugeschnitten
- hat eine Nordostlage
- ist 764 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zur Straße Im Westfeld

3.2 Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen.
Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westfeld“

Es gelten folgende Auflagen: WA II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
offene Bauweise
Dachneigung 38 - 45 °
Traufenhöhe 3,5 – 4,0 m
Firsthöhe 9,0 m max

Siehe Anlage

3.3 Sonstiges

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, weitere Erkenntnisse liegen mir nicht vor.

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Eine Wohnungsbindung besteht nicht.

3.4 Grundbuch

Grundbuch von Harsewinkel Blatt 3402

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Gütersloh, 11a K 024/22). Eingetragen am 21.09.2022.

Abteilung III

Eventuell vorhandenen Eintragungen sind ohne Auswirkung auf das Gutachten und werden daher nicht aufgeführt.

3.5 Erschließungszustand

Das Grundstück Im Westfeld 23 liegt an einer Anliegerstraße.
Die Straße ist asphaltiert und hat beidseitig einen Bürgersteig.

Das Gebäude besitzt einen Strom-, Gas-, Wasser-, Telefon-, Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	1980, AZ 63 / 266 / 78, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Schlussabnahme 14.01.1981 1993, AZ 63 / 621 / 93 V Anbau eines Wintergartens

Das Haus ist 1 ½ -geschossig und ist mit Ausnahme des Wintergartens vollständig unterkellert.

Es handelt sich um ein schlüsselfertig errichtetes Massivhaus der Fa. Haase.

Keller

Fundamente	Beton
Sohle	Beton
Außenwände	KS-Mauerwerk von außen dicht geputzt
Innenwände	KS Sichtmauerwerk gestrichen
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter Kunststofffenster mit Isolierverglasung: Spiel - Trockenkeller
Innentüren	Stahltüren
Fußboden	Fliesen
Decke	Beton gestrichen teilweise mit Gipskarton abgehängt
Treppe	Beton mit Holzhandlauf
Sanitär	Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, Pumpensumpf WC: WC, Handwaschbecken mit Hebeanlage
Heizung	senertec Dachs HKA

Erdgeschoss

Außenwände	2-schaliges Mauerwerk, von außen verklinkert von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert
Decke	Beton
Fußboden	Fliesen
Treppe	Beton mit Fliesen Belag und Holzhandlauf
Heizung	Fußbodenheizung Kamin

Fenster	thermisch nicht getrennte Alufenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer 1 Schiebetür, 2 Schwingfenster Aluhaustür mit Lichtausschnitt, Oberlicht und Stillstand Wintergarten: Alufenster mit Isolierverglasung
Sanitär	WC: WC, Handwaschbecken, unterschiedlich hoch gefliest
Innentüren	Holztüren, Glastüren, Glaselement zwischen Wohnbereich und Diele T-30 Tür zur Garage

Dachgeschoss

Außenwände	2-schaliges Mauerwerk, von außen im Bereich des Balkons verklindert sonst Verkleidung mit Zementfaserplatten von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert Leichtbauwände
Decke	Holzkonstruktion des Daches, unterseitig abgehängt
Fußboden	Fliesen: Bad, Flur PVC: Eltern Teppichboden: Kinderzimmer
Treppe	Holztreppe
Heizung	Fußbodenheizung
Fenster	thermisch nicht getrennte Alufenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster aus Kunststoff
Sanitär	Bad: 2 Waschbecken (Armatur mit Sensor), WC, Dusche, Eckbadewanne, wand hoch gefliest
Innentüren	weiß lackierte Türen
Balkon	Holzdielen Belag, massive Brüstung

Spitzboden

Der Spitzboden darf nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden. Es fehlen die bauordnungsrechtliche Erlaubnis und der 2. Rettungsweg.

Fußboden	Teppichboden
Fenster	thermisch nicht getrennte Alufenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster aus Kunststoff
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Faserzementplatten
Dachrinne	Kupfer

Mängel

- Die Wärmedämmung des Gebäudes stammt aus dem Baujahr. Insbesondere die thermisch nicht getrennten Alufenster bedeuten einen hohen Wärmeverlust.
Eine Scheibe der Schiebetür im Wohnraum ist blind.
- Das Gebäude ist baujahrestypisch. Eine Thermografie Untersuchung des Energiebüros e&u vom 04.03.2005 ergab vereinzelte Undichtigkeiten, wie sie für ein Gebäude dieses Alters typisch sind.
- Das Vordach bildet eine massive Wärmebrücke.
- Die Dachrinne ist stellenweise schadhaf.
- Der Ablauf des Balkons ist nicht dicht.
- Die Außenwand im Keller hat Putzschäden durch Feuchtigkeit.
- Der Fliesenbelag im Wintergarten hat Risse.
- Ein Teil der Klinker des Wintergartens wurde nach einem Brand ausgetauscht, der Unterschied ist sichtbar.
- Es muss geprüft werden, ob die Dacheindeckung asbesthaltig ist.
Es haben sich Platten gelöst.
- Eine Außenfensterbank ist defekt.

4.2 Garage

Gebäudeart: Nebengebäude

Baujahr: 1980, AZ 63 / 266 / 78, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Das Gebäude ist 1-geschossig mit Flachdach und nicht unterkellert.

Fundamente Stampfbeton

Sohle Beton

Außenwände 2 schaliges Mauerwerk, von außen verklindert
von innen geputzt und gestrichen

Tor Sektionaltor mit Elektroantrieb
Alutür zum Garten

Fenster Alufenster mit Isolierverglasung

Decke Beton oberseitig abgeklebt

Mängel

- Die Betondecke hat Schimmelschäden.
- Die dauerelastische Fuge im Anschluss an das Wohnhaus muss erneuert werden.
- Der Notüberlauf des Flachdachs fehlt.
- Es gibt Pflanzenbewuchs auf der Flachdachfläche.

4.3 Außenanlagen

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Gas-, Wasser, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Telefonnetz
- Terrasse
- Anlagen
- Rasen
- Vorgarten

5. GEBÄUDEBEWERTUNG

Für die Gebäudewertermittlung sind nach der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren vorgesehen.
Im vorliegenden Fall wird der Wert durch das Sachwertverfahren ermittelt.
Die Sachwertermittlung erfolgt entsprechend der ImmoWertV §§ 21 - 23.
Relevant sind der Boden- und Bauwert unter dem Gesichtspunkt der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.

5.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nach dem Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Modernisierungselemente	max. Punkte	erreichte Pkt.
<u>Wohnhaus</u>		
• Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
• Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
• Wärmedämmung der Außenwände	4	0
• Modernisierung von Bädern	2	0
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
• Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 – 1 Punkte = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Zum Wertermittlungsstichtag hat das Wohnhaus ein Alter von 43 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich laut Tabelle eine modifiziert Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Ich gehe also für das Wohnhaus von einem Alter von 42 Jahren (1981) und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren aus.

6. OBJEKTSPEZIFISCHE ANPASSUNG

Für das zu bewertende Gebäude müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Das Gebäude ist baujahrestypisch und der Entwurf für die Nutzer angepasst worden.
- Das Gebäude liegt in einem Wohngebiet mit Nordostausrichtung.
- Der Spitzboden darf nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.
- Es wurde 2005 eine Renovierung durchgeführt, Heizungsanlage (Dachs), Wintergartenanbau, Aufrüstung Elektro, Bäder. Die Problempunkte thermisch nicht getrennte Alufenster und wahrscheinlich asbesthaltige Dacheindeckung sind unbearbeitet.
- Durch die gestiegenen Zinsen ist eine merkliche Kaufzurückhaltung eingetreten. Die Zeiten des ungebremsen Anstiegs sind vorbei, die Kaufverträge gehen stark zurück. Der Anstieg des Bauindex und des Bodenrichtwertes beruht noch auf der Auswertung zurückliegender Entwicklungen.

7. VERKEHRSWERT

Der ermittelte Ertragswert oder der ermittelte Sachwert geben nicht den Verkehrswert wieder. Der Verkehrswert ist ein am Markt erzielbarer Preis für das vorliegende Objekt. In diesem Fall liegen folgende Werte vor:

Sachwertverfahren	387.000,00 €
-------------------	--------------

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, das selbst genutzt wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes lege ich in diesem Fall das Sachwertverfahren zugrunde.

Es ergibt sich folgender **Verkehrswert zum 20.07.2023**

387.000,00 €
=====

8. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck und als Ganzes verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Anlagen:

Lageplan	M 1 : 500
Grundriss Kellergeschoss	M 1 : 100
Grundriss Erdgeschoss	M 1 : 100
Grundriss Dachgeschoss	M 1 : 100

Fotos

LAGEPLAN M=1 500

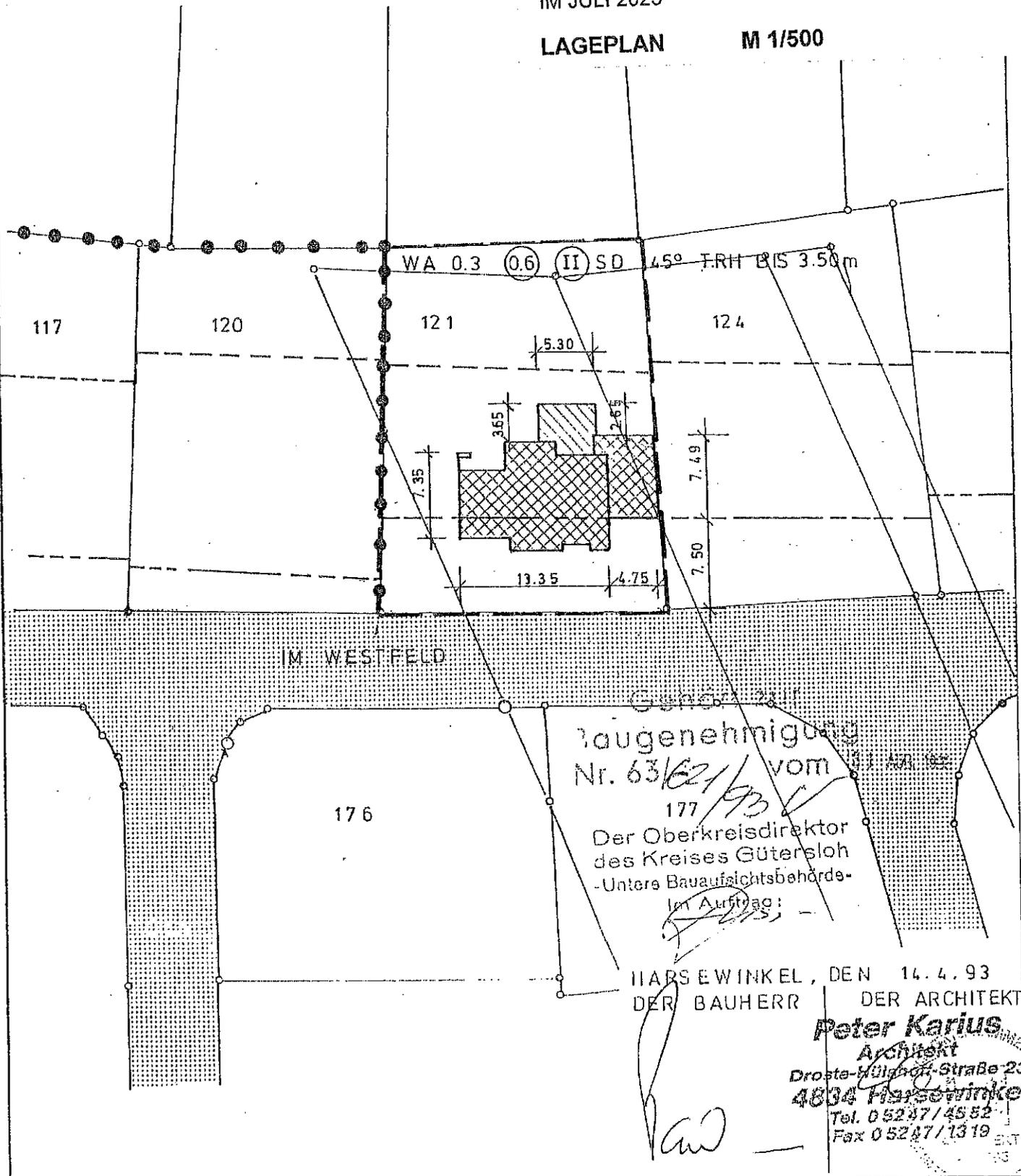
GEMARKUNG: HARSEWINKEL
FLUR: 15
FLURSTÜCK: 121
EIGENTÜMER: HENNING PAULSEN
IM WESTFELD 2
4834 HARSEWINK

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
IM WESTFELD 23
33428 HARSEWINKEL-GREFFEN

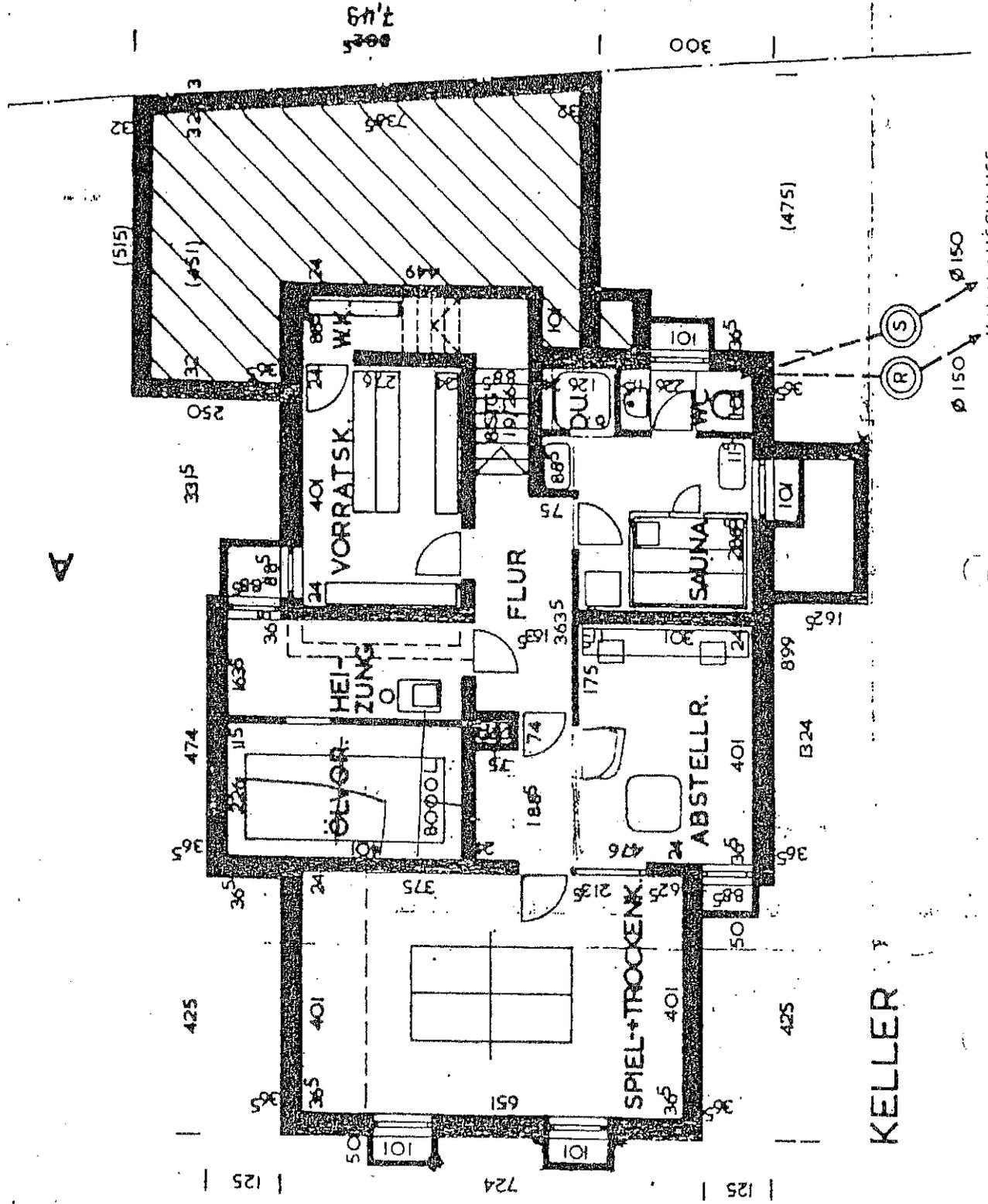
AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT GÜTERSLOH

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
IM JULI 2023

LAGEPLAN M 1/500



55X



ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 IM WESTFELD 23
 33428 HARSEWINKEL-GREFFEN

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT GÜTERSLOH

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
 IM JULI 2023

KELLER

M 1/100



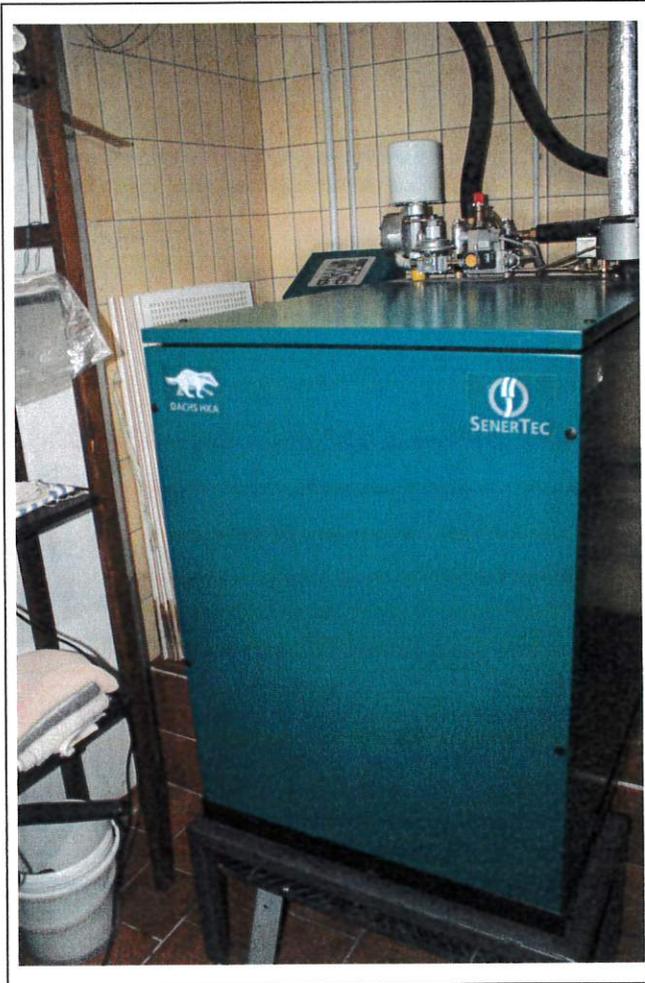
01
Südwestansicht
Im Westfeld



02
Haustür



03
Nordostansicht



04
senertec Dachs



05
Galerie

06
Wintergarten

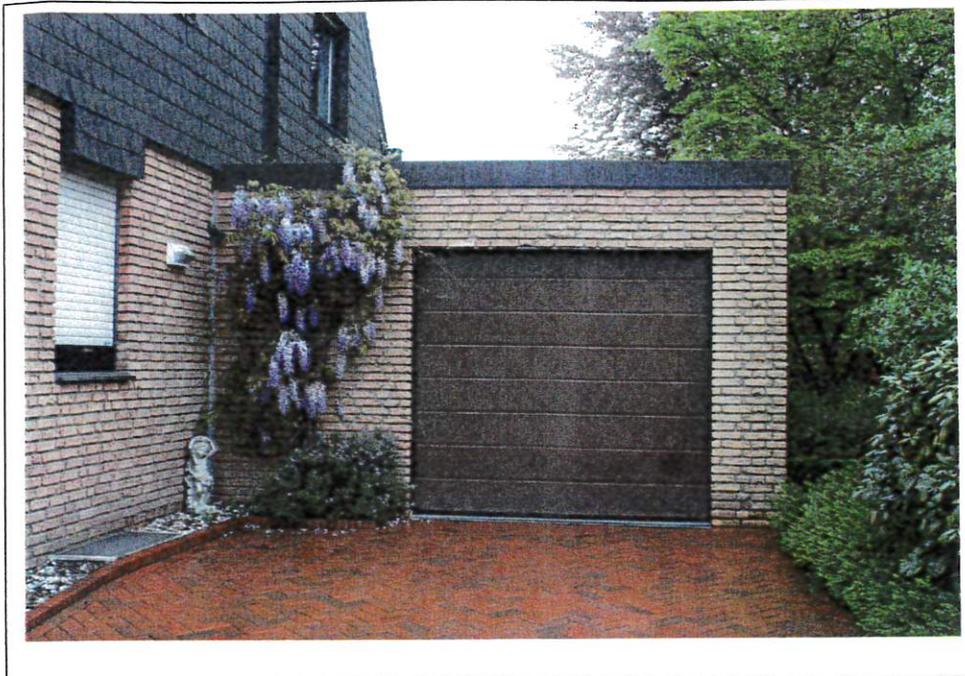


07
Bad Dachgeschoss



08
Bad Dachgeschoss





09
Nordostansicht Garage



10
Garage