

Amtsgericht Gütersloh
Abteilung 11a
Friedrich-Ebert-Straße 30
33330 Gütersloh

Datum: 06.05.2024
Az.: 11a K 25/23

EXPOSÉ-INTERNETVERSION

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

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh
11a K 25/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebauten Grundstück, nebst 1/10 Anteil an einer Zufahrt- und Garagenhoffläche, ¼ Anteil an einer Wegefläche, sowie einem mit einer Reihengarage bebauten Grundstück, in 33428 Harsewinkel, Schorlemer Straße 21



Ansicht von der Straßenseite

Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II Grundbuchs von Harsewinkel Blatt 5328)

wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung

zum Stichtag 28.03.2024 ermittelt mit

227.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Reihenendhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Carport.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion.....	12
3.3.3	Zustand des Gebäudes	12
3.4	Garage.....	13
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.4.2	Gebäudekonstruktion.....	13
3.4.3	Zustand des Gebäudes	13
3.5	Außenanlagen	14
3.6	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	14

4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reihenendhaus“	17
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reihenendhaus“	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	22
4.5.5	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	37
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	38

Kurzbeschreibung: AZ 11a K 25/23

Objektart:	<ul style="list-style-type: none"> • Reihenendhaus, Carport und Garage
Baujahre:	<ul style="list-style-type: none"> • 1962 Wohnhaus und Garage • 1989 Carport
Grundstücksgrößen:	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 1053: 357 m² • Flurstück 1054: 1/4 Anteil 5,5 m² • Flurstück 1059: 20 m² • Flurstück 1065: 1/10 Anteil 35 m²
Wohnfläche: (ermittelt aus den Bauplänen)	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 117 m² Wohnfläche
Verkehrswert: (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)	<p style="text-align: center;">227.000,00 €</p> <p style="text-align: center;"><u>Auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt</u></p>

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

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

Mit anderen Worten:

Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am „wahrscheinlichsten zu erzielende Preis“
oder aber

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

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Wert einfluss 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:



Voll unterkellertes, 2-geschossiges Reihenendhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss

Objektadresse:

Schorlemer Straße 21
33428 Harsewinkel

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5328, lfd. Nr. 1
Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5328, lfd. Nr. 2
Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5328, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5328, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Harsewinkel, Flur 22
Flurstück 1053, zu bewertende Fläche 357 m²
Flurstück 1065, zu bewertende Fläche 350 m² * 1 / 10 = 35 m²
Flurstück 1054, zu bewertende Fläche 22 m² * 1 / 4 = 5,5 m²
Flurstück 1059, zu bewertende Fläche 20 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 27.02.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

28.03.2024 (Tag der Außenbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

28.03.2024

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 28.03.2024 wurden die Beteiligten durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 12.03.2024 fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständige. Die Eigentümer wurden angetroffen, aber sie verweigerten der Sachverständigen den Zutritt in das Wohnhaus.

Eigentümer:

Hier nicht genannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für diese Gutachtenerstellung ein Grundbuchauszug vom 21.12.2023 zur Verfügung gestellt:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 02.03.2024
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 02.03.2024
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 02.03.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 12.03.2024
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Einsicht in die digitale Bauakte der Stadt Enger, erhalten am 26.03.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 19.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Gütersloh vom 19.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 25.03.2024
- Auskunft aus dem Solardachkataster 28.10.2023
- Mietspiegel 2022 der Stadt Harsewinkel

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 ermittelt. Die Besichtigung erfolgte auf einer reinen Außenbesichtigung, da die Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt zum Wohnhaus nicht ermöglicht haben.

Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschluss erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerFGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerFGH 19/07, A/07)

“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem Sachverständigen verweigert und ihm auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”

Grundlage der Bewertung sind die bei der Bauaufsichtsbehörde eingeholten Unterlagen, Pläne und Berechnungen der Bestandsgebäude.

Ursprünglich wurden die 2 x 5 Reihenhäuser für spanische Gastarbeiter der Fa. Claas, auf einem Grundstück errichtet. In den 80-ziger Jahren wurde das Grundstück in einzelne Reihenhausegrundstücke, eine Zufahrt mit Garagenhof und 10 Einzelgaragengrundstücke aufgeteilt und dann verkauft.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

- Nordrhein-Westfalen

Kreis Gütersloh:

- 381.000 Einwohner (Stand 01.01.2024)

Ort und Einwohnerzahl:

- Harsewinkel mit den Ortsteilen Greffen, Harsewinkel und Marienfeld mit ca. 26.932 Einwohnern (Stand 01.01.2024)
- Ortsteil Harsewinkel mit 18.219 Einwohnern (Stand 01.01.2024)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Gütersloh ist ca. 16 km entfernt
- Bielefeld ist ca. 30 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 42 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 160 km entfernt

Bundesstraße:

- B513 ist ca. 0,2 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A33 Anschlussstelle Steinhagen ist ca. 19 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Gütersloh ist ca. 16 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. 1,5 km.

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

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in der Münsterstraße zu erreichen.

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

Wohnbauliche Nutzungen, überwiegend in 1-2-geschossiger Bauweise



Blick in die Schorlemer Straße

Beeinträchtigungen:

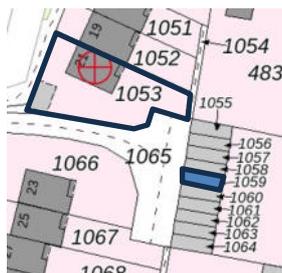
Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

Nahezu ebenes Eckgrundstück.
Der Garten ist nach Osten ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

- ca. 14 m

mittlere Tiefe:

- ca. 26 m

Grundstücksgrößen:

- 357 m² Flurstück 1053
- 20 m² Flurstück 1059

Bemerkungen:

- unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch wurden für die Schorlemer Straße bereits in voller Höhe abgerechnet.

Eine beitragspflichtige Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme nach § 8 KAG ist derzeit nicht absehbar.

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 22.04.2024 bei der Stadt Harsewinkel eingeholt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 19. April 2024, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Alllastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.12.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Harsewinkel folgende Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Schmutzwasser- und Regenwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harsewinkel Flur 22, Flurstück 1065 (eingetragen in diesem Blatt).

Unter Bezug auf die Bewilligung vom August 1983 eingetragen am 15. August 1983.

Hinweis:

Die Eintragung zugunsten der jeweiligen Eigentümer erfolgte im Rahmen der Aufteilung und Verkäufe der Reihenhaus- und Reihengaragengrundstücke. Das Flurstück 1065 sichert die Zufahrt zu den Reihengaragen und die darin notwendigen Leitungsrechte. Bauliche Einschränkungen sind damit nicht verbunden, sodass das Recht als wertneutral betrachtet werden kann.

Anmerkung:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Bewertungsgrundstück wird 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 Bewertungsgrundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, so wie es in der Bauakte des Bauamtes dokumentiert ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 19.04.2024 bei der Stadt Harsewinkel 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 Reihenendhaus/Einfamilienhaus und einem Carport bebaut. Eine Reihengarage befindet sich auf dem Flurstück 1059. Wohnhaus, Carport und Garage werden von den Eigentümern selbst bewohnt, bzw. genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung 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, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Reihendhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Ansicht von der Schorlemer Straße

Reihendhaus:

- 2-geschossig, voll unterkellert und teilweise ausgebautes Dachgeschoss

Hinweis:

Im Gutachten wird unterstellt, dass das Dachgeschoss bei den Reihendhäusern, so wie in den Plänen zur Baugenehmigung dargestellt teilweise ausgebaut wurde. Siehe hierzu die Grundrisse in Anlage 7 des Gutachtens.

Ob ein weiterer Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt stattgefunden hat, kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Baujahr:

- 1962 Wohnhaus

Energieeffizienz:

Der Energieausweis liegt nicht vor.



Hinweis:

Gemäß Solardachkataster sind die Dachflächen des Bewertungsgrundstücks für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie geeignet.

Barrierefreiheit:



Der Zugang in das Gebäude ist nicht barrierefrei. Das Erdgeschoss kann nur über 2 Stufen erreicht werden.

Außenansicht:

- Fassade: Roter Ziegelstein
- Dach: Rotbraune Dachziegel

3.2.2 Raumaufteilung

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung kann die Raumaufteilung anhand der behördlichen Baupläne nur angenommen werden. Tatsächlich können Zuordnung und Nutzung im baulichen Bestand abweichen. Siehe Anlage 7 im Gutachten

Kellergeschoss:

- Kellertreppe und Flur
- 3 Keller für Vorräte, Heizung und Waschküche mit Ausgang zur Kelleraußentreppe in den Garten

Erdgeschoss mit rd. 47 m² Wohnfläche:

- Flur und Garderobe, Gäste-WC und Treppe zum Keller- und Obergeschoss
- Küche mit Essplatz, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur, teilweise überdachten Terrasse

Obergeschoss mit rd. 51 m² Wohnfläche:

- Treppe zum Erd- und Dachgeschoss, Flur
- Badezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Schlafzimmer der Eltern mit Zugang auf den überdachten Balkon

Dachgeschoss mit rd. 19 m² Wohnfläche:

- Treppe und Flur, Schlafzimmer

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

Die nachfolgenden Angaben wurden teilweise der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte entnommen, oder sachverständig geschätzt.

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Fundamente:

- Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton

Keller

- Mauerwerk

Umfassungswände:

- Rotes Ziegelmauerwerk

Innenwände:

- Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

- Beton
- Kehlbalenlage zum Dachgeschoss



Schnitt durch den Anbau

Treppe:

- Keller- und Kelleraußentreppe: vermutlich aus Beton vermutet
- Innentreppe: vermutlich als Holzkonstruktion

Hauseingangsbereich:



Hauseingang

Wohnhaus:

- Eingangstreppe und Eingangsüberdachung

Dach:

- Als freitragendes Kehlbalendach geplant, mit ca. 30 Grad Dachneigung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Harsewinkel.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Harsewinkel.
Elektroinstallation:	Nach Schätzung der Sachverständigen keine zeitgemäße Ausstattung.
Heizung:	Ohne erfolgte Innenbesichtigung kann keine Aussage über das Alter und den Zustand der Heizungsanlage getroffen werden.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Keine Aussage möglich.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Soweit ersichtlich: <ul style="list-style-type: none">• Hauseingang mit Vordach und 2 Eingangsstufen• Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Keine Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	Üblich soweit ersichtlich
Bauschäden und Baumängel:	Soweit ersichtlich keine wesentlich erkennbaren Bauschäden und Baumängel.
Allgemeinbeurteilung:	Unter Berücksichtigung des Baujahres ist der bauliche Zustand befriedigend.

3.3 Carport

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	Carport
-------------	---------



Baujahr:	1989 (gemäß Bauakte)
----------	----------------------

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Punktfundamente aus Beton

3.3.3 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.
-----------------------	--

3.4 Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

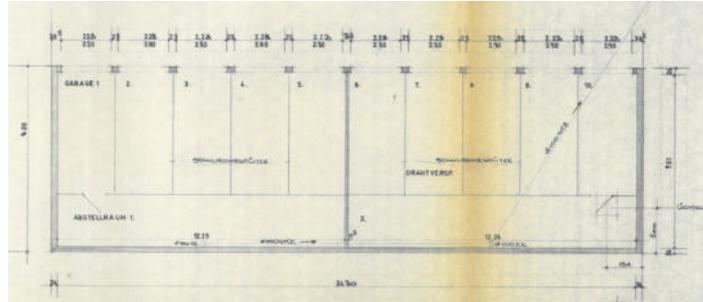
Gebäudeart:



Insgesamt 10 einzelne Reihengaragen

Hinweis:

In den Plänen zum Bauantrag befindet sich nur eine Trennwand zwischen den Garagen 5 und 6.



Baujahr:

1965 (gemäß Bauakte)

Außenansicht:

- Roter Ziegelstein
- Attika mit Faserzementplatten verkleidet

Hinweis:

Die Garage Nr. 21 verfügt über ein Schwingtor. Bei einigen Garagen wurde bereits ein Sektionaltor eingebaut.

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

3.4.3 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Von außen betrachtet, ist der bauliche Zustand befriedigend und dem Baujahr angemessen.

3.5 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Vorgarten mit Anpflanzungen und Wegefläche
- Einfriedungen und soweit von der Grundstücksgrenze ersichtlich, diverser kleinstämmiger Bewuchs

Hinweis:

An der Giebelwand wurde eine Überdachung, die seitlich auf einer „Mauer mit Oberlichtern“ aufliegt, errichtet. Diese bauliche Anlage ist in der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde nicht dokumentiert.



3.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Über die Raumausstattung und den Ausbauzustand des Wohnhauses kann die Sachverständige, aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung, keine Aussagen machen.

Die Sachverständige berücksichtigt diesen Umstand, bzw. die damit verbundenen Risiken (Instandhaltungs- und Renovierungstau, ggf. vorhandene Mängel), in beiden Wertermittlungsverfahren mit einem prozentualen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebaute Grundstück, nebst $\frac{1}{4}$ Anteil an einer Wegefläche, $\frac{1}{10}$ Anteil an einer Zufahrt- und Garagenhoffläche, sowie ein mit einer Reihengarage bebautes Grundstück, in 33428 Harsewinkel, Schorlemer Straße 21, zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harsewinkel	5328	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harsewinkel	22	1053	357 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harsewinkel	5328	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harsewinkel	22	1065	35 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harsewinkel	5328	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harsewinkel	22	1054	5,50 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harsewinkel	5328	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harsewinkel	22	1059	20 m ²

Die Grundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Reihenendhaus	Reihenendhaus	357 m ²
Garage	Garage	20 m ²
Zufahrt und Garagenhof anteilig	Zufahrt und Garagenhof anteilig	35 m ²
Weg anteilig	Weg anteilig	5,50 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		417,50 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.

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reihenendhaus“

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbauszuschlag) 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,
- 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 für den Bewertungsteilbereich „Reihenendhaus“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Siehe Erläuterung im Sachwertverfahren.

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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Reihenendhaus		212.000,00 €	215.000,00 €
Summe	-----	212.000,00 €	215.000,00 €

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **215.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **212.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) 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: $[215.000,00 € \times 1,000 + 212.000 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 214.000,00 €$.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche:

Reihenendhaus	214.000,00 €
Mittelgarage	9.500,00 €
Garagenhof anteilig	2.500,00 €
Weg anteilig	500,00 €
Summe der Einzelwerte	227.000,00 €

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebaute Grundstück, sowie einer anteiligen Zufahrt- und Garagenhoffläche, einer anteiligen Wegefläche und einem mit einer Reihengarage bebauten Grundstück in 33428 Harsewinkel, Schorlemer Straße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harsewinkel	5328	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harsewinkel	22	1053

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harsewinkel	5328	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harsewinkel	22	1065

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harsewinkel	5328	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harsewinkel	22	1054

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harsewinkel	5328	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harsewinkel	22	1059

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 mit rd.

227.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Reihendhaus, mit Carport und Garage		In 33428 Harsewinkel, Schorlemer Straße 21
Flur: 22	Flurstücke: 1053, 1054, 1059, 1065	Wertermittlungstichtag: 28.03.2024

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Reihendhaus	baureifes Land	frei	170,87	357,00	61.000,00
Mittelgarage	baureifes Land	frei	180,00	20,00	3.600,00
Garagenhof anteilig	baureifes Land	frei	54,29	35,00	1.900,00
Weg anteilig	baureifes Land	frei	54,55	5,50	300,00
Summe:			459,70	417,50	66.800,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Reihendhaus	Einfamilienhaus	296,00	117,00	1962	80	23
Reihendhaus	Carport	16,00		1989	40	7
Mittelgarage	Garage	20,00		1965	60	9

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Reihendhaus	10.999,80	2.232,00 € (20,29 %)	0,80	1,28
Mittelgarage	840,00	19,50 %	0,80	1,00
Garagenhof anteilig	---	---	---	---
Weg anteilig	---	---	---	---

Relative Werte

relativer Bodenwert:	570,94 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-188,03 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.940,17 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,17
Verkehrswert/Reinertrag:	24,04
Verkehrswert (Marktwert):	227.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.03.2024

Plausibilisierung:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh (Seite 59), liegen die Preisverhältnisse aus dem Auswertejahr 2023, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Baujahren 1960 bis 1969, durchschnittlich bei 2.069 €/m² Wohnfläche (ohne Nebengebäude).

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (214.000 € + 22.000 € = 236.000 €), ergibt sich ein Quadratmeterpreis/Wohnfläche von 236.000 € / 117 m²WF = 2.017 € / m² WF. Damit liegt der Wert in einem plausiblen Bereich.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [3] Immobilienvollstreckung: 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 2024 für die Stadt und den Kreis Gütersloh
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.7.71" (Stand Mai 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 28.03.2024
- Anlage 7: Grundrisse, Keller-, Ober- und Dachgeschoss, Querschnitt
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 28.03.2024

Seite 1 von 5



Bild 1: Blick auf das Grundstück



Bild 2: Ansicht von der Schorlemer Straße

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 28.03.2024

Seite 2 von 5



Bild 3: Blick in die Schorlemer Straße



Bild 4: Blick auf das Bewertungsgrundstück und die Nachbarbebauung

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 28.03.2024

Seite 3 von 5



Bild 5: Blick auf den Hauseingangsbereich



Bild 6: Blick in den Carport

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 28.03.2024

Seite 4 von 5



Bild 7: Blick auf das Grundstück und die Außenanlagen



Bild 8: Blick auf den Carport und die Einfriedung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 28.03.2024

Seite 5 von 5



Bild 9: Blick auf den Garagenhof



Bild 10: Blick auf die Reihengaragen mit Kennzeichnung der Garage Nr. 21

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5

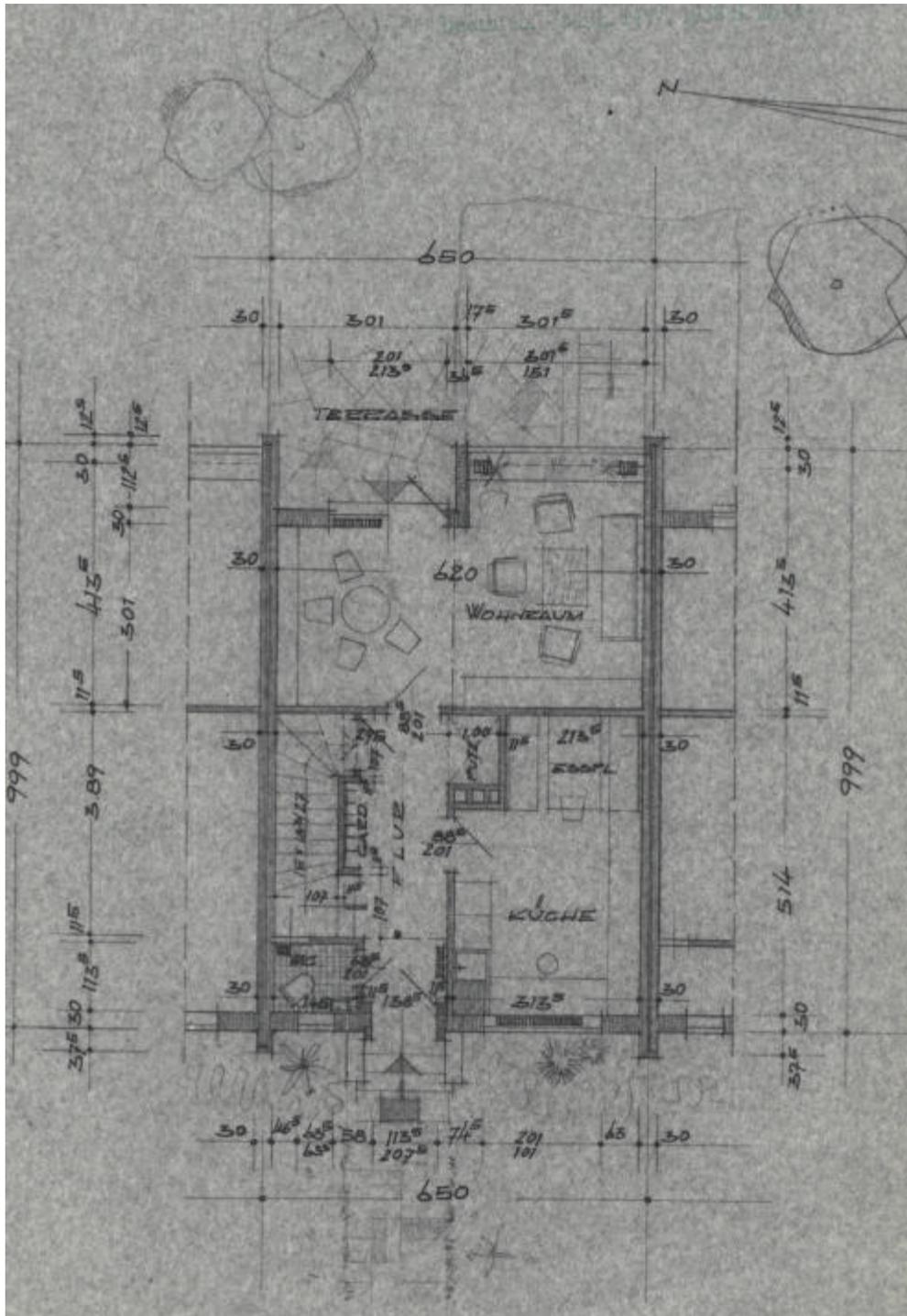


Bild 2: Erdgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

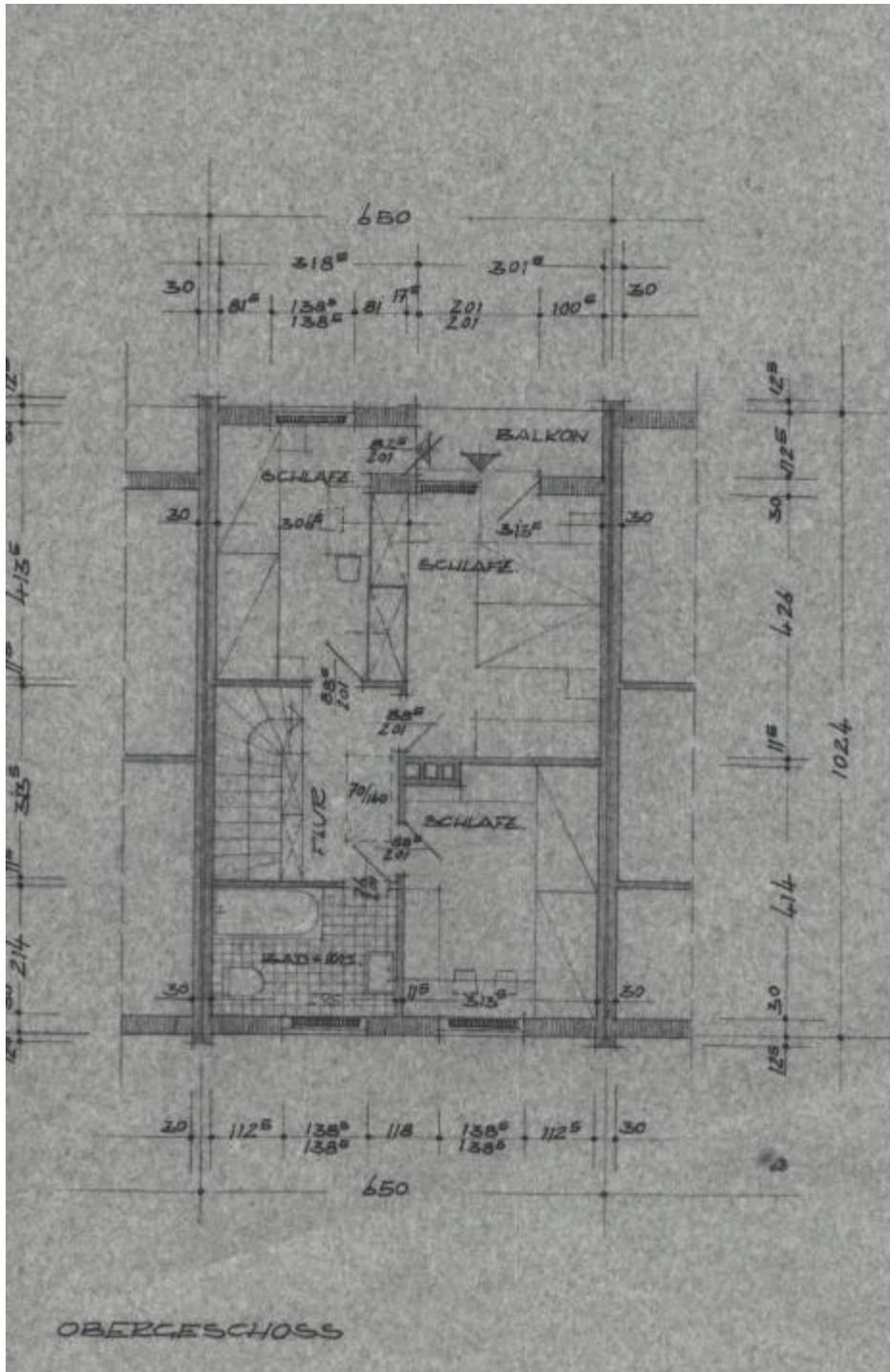


Bild 3: Obergeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5

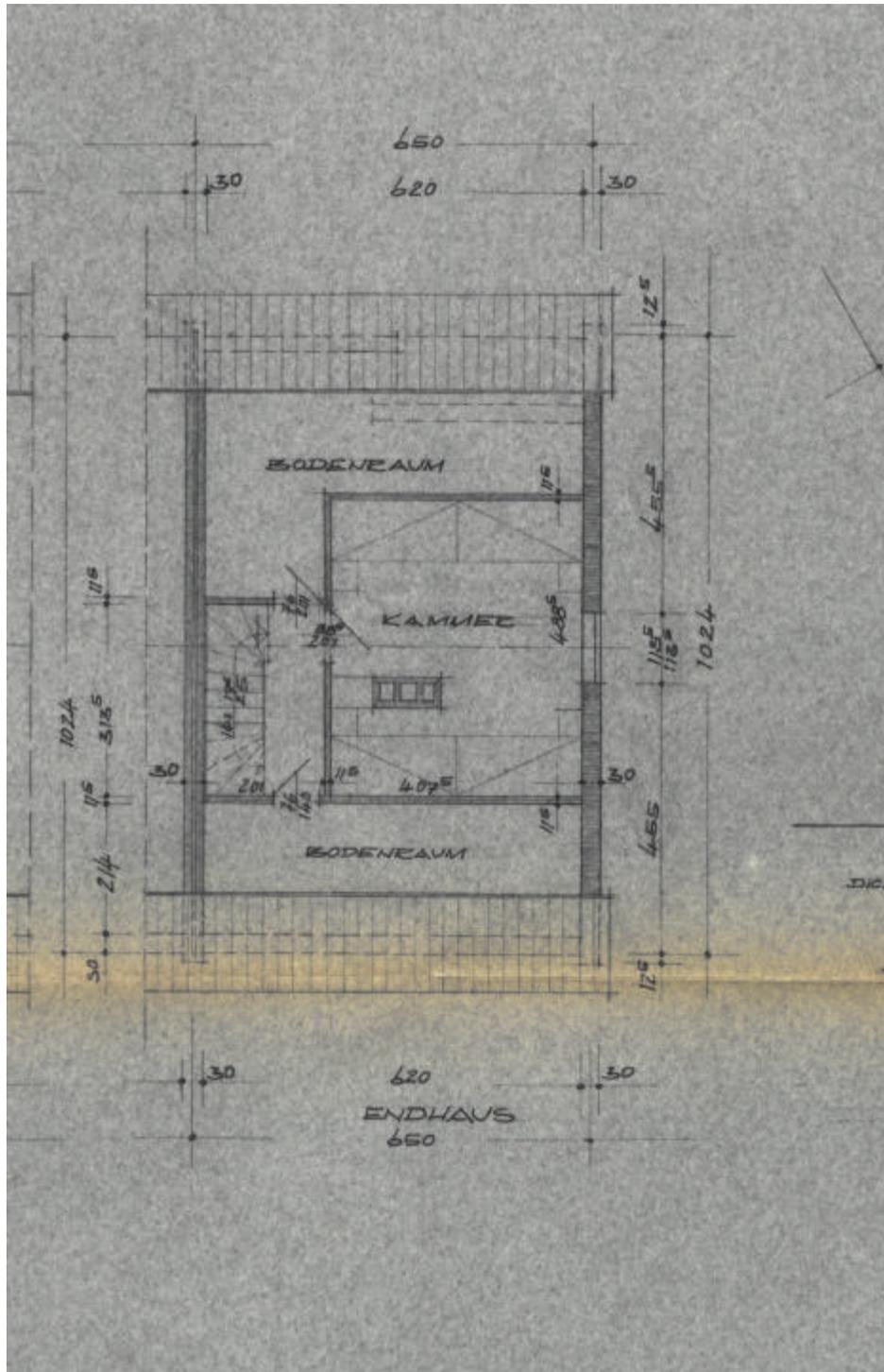


Bild 4: Dachgeschoss

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Reihenendhaus, Schorlemer Straße 21, 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	
1 DG	+	1,00	10,240	6,650	a oder b	68,10			
2 OG			10,240	6,650	a oder b	68,10			
3 EG	+	1,00	9,990	6,650	a oder b	66,43			
4 KG	+	1,00	9,990	6,650	a oder b	66,43			
Summe						269,06	m ²		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						269,00	m ²		

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Carport und Garage, Schorlemer Straße 21, 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
1	Carport	+	1,00	5,560	2,880	a oder b	16,01			
						Summe	16,01			m ²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	16,00		m ²	

Geschoss / Grundrissebene		(+/-)	Flächen- faktor / Sonderfor m	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	Garage	+	1,00	8,000	2,470	a oder b	19,76			
						Summe	19,76			m ²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	20,00		m ²	