



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802
Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 18.09.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Älteres leerstehendes Gebäude

- ursprüngliches Baujahr 1920
- zweigeschossig, tlw. unterkellert, DG nicht ausgebaut

Lage: Nieheim-Holzhausen,
Alter Postweg 1

Grundstücksgröße: 698 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 25.08.2023 – **auf der Grundlage des äußeren
Eindrucks** - zu rd.

8.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des
Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält. Der Umfang der Anlagen kann ebenfalls eingeschränkt sein.

Inhaltsverzeichnis

A. Erstattung des Gutachtens	4
A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	4
B. Objektbeschreibung	5
B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung	5
B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch.....	5
B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens.....	6
B.3.1. Lage	6
B.3.2. Form und Größe	7
B.3.3. Erschließungszustand.....	7
B.3.4. Zulässige Nutzung	7
B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	8
B.3.6 Baulisten	8
B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale	8
B.3.8 Ertragsverhältnisse	9
B. 3. 9. Förderung leerstehender Gebäude.....	9
B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1. Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche	12
B.4.3. Berechnung der Wohnfläche	13
B. 5. Beschreibung der Außenanlagen.....	13
C. Wertermittlung	14
C. 1. Grundlagen.....	14
C.1.1. Definition des Verkehrswertes	14
C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
C.1.3. Literatur	14
C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
C. 3. Sachwertverfahren.....	16
C.3.1. Bodenwert.....	17
C.3.2. Gebäudesachwert.....	18
C.3.3. Sachwert der Außenanlagen	20
C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....	20
C.3.5. Marktangepasster Sachwert	21
C. 4. Verkehrswert des Grundstücks	22

D. Anlagen	23
D. 1. Lageplan 1 : 1.000	23
D. 2. Fotodokumentation	24

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Brakel unter dem Aktenzeichen 005 K 003/21. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

25.08.2023.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück wurde von mir am 05.08.2023 sowie am 25.08.2023 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] (Bürgermeister der Stadt Nieheim) von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Miteigentümer Herrn [REDACTED] kein Zutritt ermöglicht wurde. Die Miteigentümerin Frau [REDACTED] wurde ebenfalls beide Male (unter unterschiedlichen Anschriften) angeschrieben – beide Schreiben waren entsprechend der Vermerke der Deutschen Post AG jedoch nicht zustellbar.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Holzhausen, Flur 8,

Flurstück 380, Größe 698 m²

und ist im Grundbuch von

Holzhausen, Blatt 0067

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

[REDACTED]

[REDACTED]

- in Erbengemeinschaft -

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**B. 3. 1. Lage**

Das zu bewertende Gebäude ist in Holzhausen gelegen. Holzhausen ist eine kleine Ortschaft mit rd. 360 Einwohnern, die zur Stadt Nieheim gehört. Nieheim hat rd. 6.000 Einwohner und ist eine Kleinstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen im Kreis Höxter. Die Einwohnerzahl ist in Holzhausen und auch in Nieheim in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Nieheim ist heilklimatischer Kurort und ein Grundzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Struktur. Holzhausen selbst ist rd. 3 km südöstlich von Nieheim gelegen.

Geprägt wird das Ortsbild von Holzhausen durch das Gut Holzhausen, welches in seinem jetzigen Erscheinungsbild im 16. Jahrhundert errichtet wurde und unter Denkmalschutz steht. Auf dem Gut wird heute noch Land- und Forstwirtschaft betrieben. Es finden aber auch regelmäßig öffentliche Veranstaltungen wie Schützenfeste, Weihnachtsmärkte, Oldtimer-Treffen, Schultheaterfestivaltage und sonstige Kulturveranstaltungen statt.

Daneben befinden sich im Ort eine Schützenhalle, ein Sportplatz sowie kleinere Betriebe (Landwirtschaft, Gewerbe, Gastronomie).

Kindergärten, Grundschulen, alle weiterführenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Nieheim bzw. Brakel.

Über die Buslinie R71 besteht regelmäßiger (Schul)busverkehr nach Nieheim und Brakel. In einer Entfernung von rd. 1,5 km verläuft die Bundesstraße B 252 (Blomberg - Nieheim – Brakel - Warburg). Die nächsten Bahnhöfe sind in Brakel und Steinheim.

Das Bewertungsobjekt (frühere Gaststätte) ist in relativ zentraler Lage von Holzhausen gelegen. In der Nachbarschaft befindet sich eine typische dörfliche Misch- bzw. Wohnnutzung mit zum Teil älterer, verdichteter Bebauung. In einer Entfernung von 35 m verläuft die Ortsdurchgangsstraße von Holzhausen.

Das Bewertungsobjekt wird im vorderen Bereich über die Straße „Alter Postweg“ erschlossen. Im rückwärtigen Bereich liegt das Grundstück an der Straße „Langen Hof“. Bei beiden Straßen handelt es sich um wenig befahrene Anliegerstraßen.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 380) verfügt über eine Grundstücksgröße von 698 m².

Das Flurstück verfügt über einen weitgehend regelmäßigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Straße „Alter Postweg“ von 30 m und einer Tiefe von 25 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird im vorderen Bereich über die Straße „Alter Postweg“ erschlossen. Im rückwärtigen Bereich liegt das Grundstück an der Straße „Langen Hof“.

Bei beiden Straßen handelt es sich um wenig befahrene Anliegerstraßen, die im Bereich des Bewertungsobjektes über geteerte Fahrbahnen, seitliche Grünstreifen bzw. Gehwege, Straßenentwässerung und -beleuchtung verfügen.

Gemäß E-Mail der Stadt Nieheim vom 07.09.2023 seien die Erschließungskostenbeiträge / Kanalanschlussbeiträge bereits vor Jahren abgerechnet worden. Es seien dort in naher Zukunft auch keine beitragspflichtigen Baumaßnahmen vorgesehen.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 11.09.23) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 22.03.2023 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 5 K 003/21).
Eingetragen am 22.03.2023.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 22.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 11.09.2023) liegen für den Bereich von Holzhausen keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Holzhausen ist als Subrosionssenke bzw. Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 17.05.2023 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 11.09.2023) ist das Bewertungsobjekt nicht als „Überschwemmungsgebiet“ ausgewiesen. Die gesamte Ortschaft Holzhausen ist jedoch als „Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III)“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Nieheim vom 07.09.2023 handelt es sich bei dem Grundstück und dem aufstehenden Gebäude um kein rechtskräftig eingetragenes Bau-/ oder Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 07.09.2023 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer und ist im derzeitigen Zustand auch nicht bewohnbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 3. 9. Förderung leerstehender Gebäude

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen stetigen Rückgang der Bevölkerung im ländlichen Raum. Hierdurch kommt es vermehrt zu Leerständen bei Wohngebäuden in den historisch gewachsenen Ortskernen der Dörfer.

Mit einem Förderprogramm möchte die Stadt Nieheim Anreize schaffen, dass in leerstehenden Wohngebäuden der Ortsmittelpunkte wieder Leben einkehrt.

Voraussetzung für die Beantragung der Förderung sind ein Mindestalter der Immobilie von 30 Jahren und ein seit mindestens einem Jahr andauernder Leerstand.

Gefördert wird zum Einen der Erwerb leerstehender Wohngebäude zum Zwecke der Wiedernutzung.

Aber auch der Abbruch einer Altimmobilie und die Errichtung eines Ersatzneubaus ist grundsätzlich förderfähig.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein älteres Gebäude.

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks sowie sonstiger Information. Der Unterzeichnerin liegt auch keine Bauakte zu dem Gebäude vor.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Unterkellerung (vermutlich nur teilweise). Das Dachgeschoss scheint nicht ausgebaut zu sein.

Nach Aussage von [REDACTED] sei das Gebäude etwa im Jahre 1920 errichtet worden. In dem Erdgeschoss des Gebäudes sei eine Gaststätte betrieben worden – zeitweise sei dort auch eine kleine Filiale der Post gewesen.

Da beim Bauordnungsamt des Kreises Höxter anhand der vorliegenden Suchparameter auch keine Bauakte zu dem Gebäude gefunden werden konnte, liegen auch keine Informationen zu der inneren Raumaufteilung vor.

Das Gebäude steht mittlerweile seit vielen Jahren leer und befindet sich in einem desolaten Zustand. Eine Reaktivierung wäre erst nach sehr aufwändigen Instandsetzungsmaßnahmen wieder möglich. Die Wirtschaftlichkeit einer derartigen Sanierung wäre nicht gegeben – die Immobilie ist insofern als „Liebhaberobjekt“ einzustufen. Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Nieheim liegt kein Denkmalschutz vor.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Fotodokumentation (Anlage 2) verwiesen.

Baujahr: 1920 Baujahr (vermutlich)

Bruttogrundfläche: 612 m²

Nutzfläche /	EG:	135 m ²
Wohnfläche:	OG:	<u>128 m²</u>
	Summe:	263 m ²

Bauart

- Umfassungswände: - KG: Bruchsteinmauerwerk
- übrige Geschosse: Ziegelmauerwerk
- Innenwände: - vermutlich Ziegelmauerwerk, evtl. auch Fachwerk mit Ziegel- oder Lehmgefache
- Fassadenausführung: - sichtbares Ziegelmauerwerk, insbesondere rückwärtiger Bereich stark mit Efeu bewachsen
- Dachkonstruktion und -deckung: - Walmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Geschossdecken: - KG: vermutlich Kappengewölbe
- EG – DG: vermutlich Holzbalkendecken (evtl. mit Lehmeinschub)
- Treppen: - Treppe zum Obergeschoss vermutlich in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer
- Energieausweis: - ein Energieausweis lag nicht vor.
Ausgehend von Bauweise und Gebäudealter entspricht der energetische Standard nicht mehr heutigen Anforderungen

Ausstattung

- Fußböden: - vermutlich Holzdielung bzw. Bodenfliesen
- Fenster: - doppelflügelige Holzfenster mit Einfachverglasung, Oberlichter mit Sprossen
- Türen: - Hauseingangstüren aus Holz mit Glaseinsatz
- Innentüren vermutlich abgängig
- Sanitäre Ausstattung: - nicht bekannt, vermutlich abgängig

- Beheizung: - unbekannt, vermutlich abgängig
- Besondere Bauteile: - seitliche Eingangstreppe
- Baulicher Zustand: - insgesamt desolater Zustand mit erheblichem Nachholbedarf an Bauunterhaltung
- eine Sanierung wäre mit erheblichem Aufwand verbunden

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte. Es wird von einer teilweisen Unterkellerung des Gebäudes ausgegangen.

Kellergeschoss:

$$10,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} = 90,0 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{lcl} 10,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \\ 9,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \\ 4,00 \text{ m} & \times & 2,30 \text{ m} \end{array} = 180,2 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$\begin{array}{lcl} 10,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \\ 9,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \end{array} = 171,0 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{lcl} 10,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \\ 9,00 \text{ m} & \times & 9,00 \text{ m} \end{array} = \underline{171,0 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 612 m²

B. 4. 3. Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte überschlägig auf der Grundlage der zuvor ermittelten Grundflächen.

Erdgeschoss:

$$180,2 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 135,15 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$171,0 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 128,25 \text{ m}^2$$

Wohn-/ Nutzfläche insgesamt rd. 263 m²

B. 5. Beschreibung der AußenanlagenHausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

lebende Hecken bzw. offener Übergang

Gartenanlage und Aufwuchs

Busch- und Strauchwerk, Laubbäume, Rasenfläche

Anmerkung

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem verwilderten Zustand

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
 - Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
 - Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
 - Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt allenfalls auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall über das Sachwertverfahren ermittelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Holzhausen	Dorfgebiet	I-II-geschossig, Größe 700 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.23	35,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 35,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 700 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Insofern kann der Bodenrichtwert von 35,- EUR/m² ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 380	698 m ²	35,- EUR/m ²	24.430,- EUR rd. 24.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwert

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

Da bei dem Bewertungsobjekt eine gewerbliche/gemischte Folgenutzung weitgehend ausgeschlossen werden kann, erfolgt die Bewertung unter dem Gesichtspunkt einer Wohnnutzung.

Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Zweifamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.12 / 1.32

Kellergeschoss (tlw. ausgebaut), Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausbautes Dachgeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	1,0					11
Innenwände und Türen	1,0					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11
Fußböden	1,0					5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	620	690	792	956	1194	
Gebäudestandardkennzahl						1,2

Außenwände	1 x 23% x 620	143 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 690	104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 620	68 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 620	68 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 620	68 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 620	31 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 620	56 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 620	56 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 620	37 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		631 €/m² BGF

Der nun ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 177,9.

Die in der BGF nicht erfassten besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 5.000,- EUR berücksichtigt.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer führen.

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich 1920 errichtet worden und ist somit über 100 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bauzustandes wird von einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 5 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 93,75 %.

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen wird hier ein pauschaler Betrag von **rd. 2.000,- EUR** angesetzt.

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen.

Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche	612 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	177,9
Normalherstellungskosten (incl. BNK)	
NHK im Basisjahr (2010)	631 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1123 €/m ²
Besondere Bauteile	6.000 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	693.000 €
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J
Restnutzungsdauer (RND)	5 J
prozentual	93,8 %
Betrag	649.687 €
Zeitwert (incl. BNK)	43.312 €
Summe Gebäudezeitwert	43.312 €
Summe Gebäudesachwert rd.	43.000 €
Außenanlagen (pauschal)	2.000 €
Bodenwert	24.000 €
Sachwert rd.:	69.000 €

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 70.000,- EUR) und einem Bodenwertniveau von rd. 35,- EUR/m² ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,98.

Weiterhin zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen ist der erhebliche Sanierungsbedarf bzw. Nachholbedarf an Bauunterhaltung. Der bauliche Zustand ist zum Teil bereits durch die getroffenen Ansätze (NHK, Alterswertminderung etc.) berücksichtigt. Eine Bewohnbarkeit des Gebäudes ist im jetzigen Zustand jedoch auch bei geringen Ansprüchen nicht gegeben.

Die Kosten, die aufzubringen wären, um eine Bewohnbarkeit des Gebäudes wieder herzustellen, würden den zuvor ermittelten Sachwert übersteigen und somit zu einem negativen marktangepassten Sachwert führen. Erfahrungsgemäß findet sich am Markt jedoch in der Regel doch ein Kaufinteressent, der bereit ist, die entstehenden Kosten und vorhandenen Risiken zu akzeptieren und einen Anerkennungspreis für ein solches Objekt zu bezahlen. Aufgrund dessen wird der Ansatz für die Beseitigung der Bauschäden/Baumängel auf einen pauschalen Betrag von 60.000,- EUR „gedeckelt“, so dass sich im vorliegenden Fall ein marktangepasster Sachwert (Verkehrswert) von 8.000,- EUR ergibt.

Entsprechend ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	69.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,98
Zwischenwert	68.000,- EUR
„gedeckelter“ Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln	- <u>60.000,- EUR</u>
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>8.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwert wurde zu **8.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war jedoch nicht möglich. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und ist daher mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Da bei den Ansätzen aber bereits von einer einfachen Ausstattung, einer kurzen Restnutzungsdauer sowie einem hohen Sanierungsbedarf ausgegangen worden ist, wird im vorliegenden Fall auf einen zusätzlichen Risikoabschlag verzichtet.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **8.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Nieheim-Holzhausen, Alter Postweg 1" zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2023 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

8.000,- EUR

(i. W.: achttausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Höxter, den 18. September 2023

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Nieheim
Flur 8

Gemarkung Holzhausen
Flurstück 380

- In der Internet-Version nicht enthalten -

D. 2. Anlage 2 - Fotodokumentation



ehem. Eingangsbereich vom Alten Postweg aus



Ansicht von Nordosten



Seiteneingang von Osten



Rückwärtige Ansicht vom „Langen Hof“ aus