Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe
Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigt

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

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

Höxter, den 18.11.2024

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

- Baujahr 1900 (geschätzt)
- ein-/zweigeschossig, geringfügig unterkellert
- insgesamt 91 m² Wohnfläche
- Doppelgarage

Lage: Steinheim,
Hospitalstraße 8a

Grundstücksgröße: 469 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 zu rd.

100.000,- 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
A. 3. Unterlagen ... 5

B. Objektbeschreibung ... 6
B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung ... 6
B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ... 6
B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens ... 7
B.3.1. Lage ... 7
B.3.2. Form und Größe ... 8
B.3.3. Erschließungszustand ... 8
B.3.4. Zulässige Nutzung ... 9
B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches ... 9
B.3.6 Baulasten ... 10
B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale ... 11
B.3.8 Ertragsverhältnisse ... 11
B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten ... 12
B.4.1. Gebäudebeschreibung ... 12
B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche ... 15
B.4.3. Berechnung der Wohnfläche ... 16
B. 5. Beschreibung der Außenanlagen ... 17
B. 6. Mithaftendes Zubehör ... 17

C. Wertermittlung ... 18
C. 1. Grundlagen ... 18
C.1.1. Definition des Verkehrswertes ... 18
C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften ... 18
C.1.3. Literatur ... 18
C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 19
C. 3. Sachwertverfahren ... 20
C.3.1. Bodenwert ... 21
C.3.2. Gebäudesachwerte ... 22
C.3.3. Sachwert der Außenanlagen ... 24
C.3.4. Vorläufiger Sachwert ... 25
C.3.5. Marktangepasster Sachwert ... 26
C. 4. Verkehrswert des Grundstücks ... 27

D. Anlagen 28
D. 1. Lageplan 28
D. 2. Lageplan Grunddienstbarkeit 29
D. 3. Bauzeichnungen 30
D. 4. Fotodokumentation 32

Das Gutachten umfasst insgesamt 37 Seiten, die sich aus einem Textteil (27 Seiten) und einem Anlagenteil (10 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2024, Az.: 17 K 6/24 durch das Amtsgericht Brakel. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

18.10.2024.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 18.10.2024 in Anwesenheit von [redacted] sowie Herrn [redacted] besichtigt. Herr [redacted] war zu dem Besichtigungstermin nicht erschienen.

Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist 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 auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbaren Umfang geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

A. 3. Unterlagen

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 18.07.2024
- Bauakte des Kreises Höxter
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Stichtag 01.01.2024)
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Telefonische Auskunft der Stadt Steinheim hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 04.11.2024
- Telefonische Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 31.10.2024
- Schriftliche Auskünfte des Kreises Höxter aus dem Baulastenverzeichnis (25.09.2024 u. 11.11.2024)
- Mail-Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich der Altlastensituation (30.09.2024)
- Geodaten-Portal des Kreises Höxter

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Steinheim,	Flur 28,
Flurstück 402,	Größe 313 m²
Flurstück 53,	Größe 156 m²

und ist im Grundbuch von

Steinheim, Blatt 288

eingetragen.

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

[redacted]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus) ist in Steinheim gelegen.

Steinheim liegt im Nordwesten des Kreises Höxter und hat rd. 13.000 Einwohner, von denen rd. 8.200 Einwohner in der Kernstadt Steinheim selber wohnen. Die Entfernung zur Kreisstadt Höxter (rd. 30.000 Einwohner) beträgt rd. 27 km, nach Detmold (rd. 75.000 Einwohner) sind es rd. 19 km.

Die Einwohnerzahl Steinheims stagniert in den letzten Jahren bzw. ist leicht rückläufig.

Steinheim ist als Mittelzentrum eingestuft. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist eng verknüpft mit der Möbelindustrie. Lange Zeit war Steinheim durch seine Möbelindustrie bekannt. Seit den 70er Jahren setzte in Steinheim jedoch ein Strukturwandel ein, der die Möbelindustrie Steinheims zum Erliegen brachte.

Zwecks Bekämpfung der entstandenen Probleme, die sich in einem Wegfall von Arbeitsplätzen, in Leerständen von Geschäften und in verlassenen Industriebrachen niedergeschlagen haben, besteht seit einigen Jahren ein Maßnahmenkatalog im Rahmen des Projektes „Stadtumbau West“, das auch auf öffentliche Fördergelder zurückgreifen kann.

Derzeit existiert ein Branchenmix im produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich in Verbindung mit einigen Einzelhandelsbetrieben.

In Steinheim sind mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen vorhanden. Entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, sowie alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs sind ebenfalls in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ein darüber hinaus gehendes Angebot befindet sich in den Kreisstädten Höxter und Detmold.

Steinheim ist direkt an der Bundesstraße B 252 (Ostwestfalenstraße) gelegen, wodurch Anbindung an die B 1 (Richtung Paderborn und Ruhrgebiet), die A 2 (Richtung Hannover) und die A 44 (Richtung Süden) verbindet. Weiterhin besteht eine direkte Anbindung an die B 239. Bahnanschluss besteht ebenfalls.

Das Bewertungsobjekt ist rd. 350 m nördlich des Stadtzentrums gelegen. Im Umfeld findet überwiegend Wohnnutzung statt, in geringem Umfang auch eine gemischte Nutzung. Der Bahnhof ist rd. 300 m entfernt.

Die Erschließung erfolgt über die Hospitalstraße, die aufgrund ihrer Funktion als Kreisstraße (K 7) auch stärker befahren ist. Im rückwärtigen Grundstückbereich besteht Zugang zu einem öffentlichen Fußweg in Richtung Schulstraße bzw. Innenstadt.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus den Flurstücken 402 (313 m²) und Flurstücken 53 (156 m²) zu einer Gesamtgröße von 469 m² zusammen.

Die beiden Flurstücke sind räumlich zusammenhängend und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Fläche verfügt im vorderen Bereich straßenseitig über eine Breite von rd. 5,5 m und verspringt im rückwärtigen Bereich auf eine Breite von rd. 10,5 m. Die Gesamttiefe beträgt rd. 58,5 m. Die Fläche steigt vom vorderen zum rückwärtigen Bereich leicht an.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Hospitalstraße erschlossen.

Die Hospitalstraße ist als Kreisstraße eingestuft und ist dementsprechend auch stärker befahren. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt die Straße über eine geteerte Fahrbahn, beidseitige Gehwege mit kleinem Grünstreifen sowie Straßenbeleuchtung und Entwässerung.

Im rückwärtigen Bereich grenzt das Flurstück 53 an einen kleinen öffentlichen Fußweg.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Steinheim vom 04.11.2024 sind keinerlei Erschließungsbeiträge offen und aktuell auch keine beitragsauslösenden Maßnahmen vorgesehen.

Das Grundstück ist dementsprechend als vollständig erschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Die Flurstücke befinden sich lt. Geoportal des Kreise Höxter (Einsichtnahme am 31.10.24) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Grundstücke sind 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 Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 18.07.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brakel, 17 K 6/24). Eingetragen am 07.05.2024.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

Zugunsten des Flurstücks 402 - als sog. „Herrschvermerk“ - ist ein Wege- und Nutzungsrecht an den benachbarten Grundstücken Gemarkung Steinheim Flur 28 Flurstücke 214/55 und 54, z. Zt. eingetragen in Steinheim Blatt 24 in Abteilung II Nr. 2.

Diesbezüglich wurde die Grundakte eingesehen. In der entsprechenden Bewilligungserklärung ist Folgendes formuliert:

„*Der Erschienene zu 1, [redacted], als derzeitiger Eigentümer des im Grundbuch von Steinheim Blatt 0024 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Steinheim Flur 28 Nr. 214/55, Gebäude- und Freifläche, Hospitalstraße 10, Größe 293 m² und der Parzelle der Gemarkung Steinheim, Flur 28 Nr. 54, Gebäude- und Freifläche, Hospitalstraße 10, Größe 318 m², bestellt zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle der Gemarkung Steinheim, Flur 28 Nr. 402, Gebäude- und Freifläche, Hospitalstraße 8a, Größe 313 m²,*

verzeichnet im Grundbuch von Steinheim Blatt 0280 folgende Grunddienstbarkeit:

- *Das Recht, die aus der anliegenden Skizze ersichtliche Zufahrt zwischen der vorhandenen Bebauung von der Hospitalstraße zu der auf dem Grundstück Flur 28 Nr. 402 errichteten Doppelgarage mitzunutzen bzw. durch Mieter des Hauses mitnutzen zu lassen, wegen der genauen Lage wird auf die anliegende Lageplanskizze verwiesen (wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages).*

Hinsichtlich des zuvor genannten Lageplanes wird auf die Anlage 2 verwiesen.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 25.09.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

Aus der Bauakte in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ergaben sich zunächst Anhaltspunkte, dass möglicherweise auf den beiden Nachbarflurstücken 214/55 und 54 eine Baulast (evtl. Erschließungsbaulast für die Garage) zugunsten der zu bewertenden Flurstücke eingetragen sein könnte.

Aufgrund dessen erfolgte eine erneute Anfrage beim Kreis Höxter. Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 11.11.2024 liegt jedoch keine entsprechende Baulast vor. Die Zufahrt zu der Garage ist aber über ein im Grundbuch eingetragenes Wege- und Nutzungsrecht gesichert (siehe B. 3. 5.).

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

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

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 30.09.2024 liegt hinsichtlich der beiden Flurstücke kein Altlastenverdacht vor. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 31.10.2024) sind die Flurstücke nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 31.10.2024 liegt aktuell keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste der Stadt Steinheim nicht aufgeführt. Von daher liegt kein Denkmalschutz vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus von der Eigentümerin Frau [redacted] sowie ihrem Sohn [redacted] (ebenfalls Eigentümer) bewohnt.

Mietverhältnisse lagen nicht vor.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

a.) Einfamilienwohnhaus (A)

b.) Doppelgarage (B)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die vermutlich um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude ist straßenseitig zweigeschossig und in geringem Umfang unterkellert. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein eingeschossiger Anbau. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut.

Das Gebäude verfügt im Erd- und Obergeschoss insgesamt über eine Wohnfläche von 91 m².

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Hauseingangsbereich ein Wohnzimmer mit Geschosstreppe, Küche, Diele, Bad und ein kleiner Abstellraum. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss umfasst 2 weitere Zimmer und den Flur. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut – hier fehlt bislang aber der Zugang.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungskeller.

An dem Gebäude wurden in der Vergangenheit zwar einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – zum Teil wurden diese jedoch nicht fachgerecht durchgeführt bzw. nicht vollendet. Insgesamt besteht noch Nachholbedarf an Bauunterhaltung.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 3) und die Fotodokumentation (Anlage 4) verwiesen.

Baujahr:	1900	Baujahr (geschätzt)
Bruttogrundfläche:	194 m²	
Geschosshöhe:	Kellergeschoss:	2,05 m
(lichte Höhe)	Erdgeschoss:	2,44 m
	Obergeschoss:	2,30 m
	Spitzboden:	2,60 m (maximale Höhe)

Wohnfläche:	EG:	53 m²
	OG:	38 m²
	Summe:	91 m²

Bauart

Außenwände:	- vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	- Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen, straßenseitig mit Zierelementen, Giebelbereich mit Holzverkleidung
Dachkonstruktion und -deckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, im Bereich des Anbaus abgeschleppt
Decken:	- KG: Stahlträgerdecke mit Kappengewölbe - EG - OG: Holzbalkendecken
Treppe:	- Geschoßtreppe in Stahlkonstruktion und -geländer mit Holzstufen
Energieausweis:	- ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der erkennbaren Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

Fußböden:	- Erdgeschoss überwiegend mit Laminat, Bad und Abstellraum mit Bodenfliesen - Obergeschoss mit Laminat
Wand- und Deckenbekleidung:	- Badezimmer raumhoch gefliest - Decken bzw. Dachschrägen tlw. mit Paneelen verkleidet
Fenster:	- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, 1980 erneuert
Türen:	- Hauseingangstür aus Kunststoff

	- Innentüren als glatt abgesperrte Türen in Holzzargen - Türen bzw. Zargen tlw. noch nicht vorhanden
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken,
Beheizung:	- Pelletofen im Wohnzimmer (nicht angeschlossen)
Warmwasseraufbereitung:	- Warmwasserspeicher (im Keller installiert)
Besondere Bauteile:	- nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	- allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung - nicht fachgerechte Durchführung einiger Modernisierungen sowie fehlende Fertigstellung

Doppelgarage (B)

Das Gebäude wurde 1997 im rückwärtigen Grundstückbereich errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Nachbarflurstücke 214/55 und 54 und ist privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert. In dem Gebäude befinden sich 2 Garagenstellplätze. Daneben befinden sich beidseitig 2 überdachte Pkw-Einstellplätze (Carports).

Baujahr:	1997
Bruttogrundfläche:	- 55 m²
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verputzt u. gestrichen - Flachdach in Holzkonstruktion mit Dachbahnen
Ausstattung:	- 2 Stahlschwingtore, 1x elektr. betrieben - Kunststofffenster mit Isolierverglasung - Seitentür aus Stahl - Betonboden - Strom- und Wasseranschluss
Besondere Bauteile:	- seitliche Überdachungen (Carports)
Baulicher Zustand:	- Nachholbedarf an Bauunterhaltung

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

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte.

Wohnhaus (A)

Kellergeschoss:

5,00 m	x	4,35 m	=	21,8 m²

Erdgeschoss:

5,00 m	x	14,10 m	=	70,5 m²

Ober-/Dachgeschoss:

5,00 m	x	10,70 m	=	53,5 m²

Spitzboden:

5,00 m	x	9,60 m	=	48,0 m²
Bruttogrundfläche rd.				**194 m²**

Doppel-Garage (B)

Erdgeschoss:

7,00 m	x	7,90 m	=	55,3 m²
Bruttogrundfläche rd.				**55 m²**

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage des örtlichen Aufmasses.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	5,63 m	x	4,44 m				
	- 0,12 m	x	1,56 m				
	- 0,34 m	x	0,32 m				
	- 0,80 m	x	2,45 m			=	22,74 m²
Küche	2,98 m	x	3,74 m			=	11,15 m²
Eingangsbereich	2,23 m	x	1,39 m			=	3,10 m²
Diele	1,09 m	x	3,16 m			=	3,44 m²
Bad	3,01 m	x	1,51 m			=	4,55 m²
Abstellraum	3,30 m	x	1,27 m			=	4,19 m²
Terrasse	3,8 m	x	3,8 m	x	0,25	=	3,61 m²

Ober-/ Dachgeschoss:

Zimmer	4,56 m	x	4,74 m				
	- 1,48 m	x	1,08 m			=	20,02 m²
Zimmer	3,01 m	x	4,74 m				
	- 3,01 m	x	0,94 m	x	½	=	12,85 m²
Flur	1,33 m	x	5,81 m				
	- 0,84 m	x	2,66 m				
	- 1,33 m	x	0,94 m	x	½	=	4,87 m²

Wohnfläche EG + OG/DG rd. **91 m²**

Ein weiterer Raum befindet sich noch im Bereich des Spitzbodens. Dieser ist bislang jedoch noch nicht zugänglich.

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Doppelstabmattenzaun, lebende Hecke, Sichtschutz, rückwärtiger Ausgang

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Beetflächen, Busch- und Strauchwerk

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt und Terrasse gepflastert

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Es wurde kein mithaftendes Zubehör vorgefunden.

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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 – WoFIV) 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 Grundstückswerten, 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 üblicher Weise 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 vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren durchgeführt.

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/m²
Hospitalstr. / Schulstr.	Wohnbau-fläche	I/II-geschossig, 550 m²	erschließungs-beitragsfrei	01.01.24	75,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Bereich Hospital-/ Schulstraße gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 550 m².

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Lage an der stärker befahrenen Hospitalstraße im Vergleich zum typischen Richtwertgrundstück etwas benachteiligt. Daneben ist die Gesamtgrundstücksgröße von 469 m² aber etwas kleiner als das auf eine Grundstücksgröße von 550 m² bezogene Richtwertgrundstück. Üblicherweise nimmt der der Quadratmeterpreis mit abnehmender Grundstücksgröße zu. Insofern gleichen sich Vor- und Nachteile aus, so dass ein Bodenwert von 75,- EUR/m² in Ansatz gebracht wird.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass aufgrund der bestehenden Grunddienstbarkeit eine rd. 110 m² Fläche der Nachbarflurstücke mit genutzt werden kann und somit den Wert des Bewertungsobjektes erhöht. Diese Teilfläche von 110 m² wird daher zusätzlich mit einem 50 %igen Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich somit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 402	313 m²	75,- EUR/m²	23.475,- EUR
Flurstück 53	156 m²	75,- EUR/m²	11.700,- EUR
Vorteil Grunddienstbarkeit	110 m²	37,50 EUR/m²	4.125,- EUR
Summe			39.300,- EUR **rd. 39.000,- EUR**

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

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.

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

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.

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Gebäudearten 2.12, 2.23 und 2.32

Tlw. unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil %
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung		0,8	0,2			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.12 / 2.23 / 2.32	585	651	750	903	1131	
Gebäudestandardkennzahl						2,1

Außenwände	1 x 23% x 651	150 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 651	98 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 651 + 0,2 x 11% x 750	74 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 651 + 0,3 x 11% x 750	75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 651 + 0,5 x 11% x 750	77 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 651 + 0,5 x 5% x 750	35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 651 + 0,5 x 9% x 750	63 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 585	53 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,8 x 6% x 651 + 0,2 x 6% x 750	40 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**665 €/m² BGF**

Der 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 182,7.

Für die Doppelgarage (B) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 400,- EUR/m² in Ansatz gebracht. Die durch die BGF nicht erfassten, besonderen Bauteile werden durch einen Ansatz von 5.000,- EUR berücksichtigt.

Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser:	80 Jahre
Garagen:	60 Jahre

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

Das Wohnhaus (A) wurde vermutlich um 1900 errichtet und ist somit bereits über 120 Jahre alt. An dem Gebäude wurden in der Vergangenheit zwar einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – zum Teil wurden diese jedoch nicht fachgerecht durchgeführt bzw. nicht vollendet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustands wird hier von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. Die Garage (B) wurde 1997 errichtet und ist somit 27 Jahre alt. Es ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 75 % (Wohnhaus) bzw. 45 % (Garage).

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. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 % und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 9 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 8.000,- EUR.**

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus (A)	Neben-gebäude (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	**194 m²**	**55 m²**
Baupreisindex (2010 = 100)	182,7	182,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	665 €/m²	400 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.215 €/m²	731 €/m²
Besondere Bauteile	0 €	5.000 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	**235.701 €**	**45.194 €**
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	20 J	33 J
prozentual	75,0 %	45,0 %
Betrag	176.776 €	20.337 €
Zeitwert (incl. BNK)	**58.925 €**	**24.857 €**
Summe Gebäudezeitwerte		**83.782 €**
Summe Gebäudesachwert rd.		84.000 **€**
Außenanlagen (pauschal)		8.000 €
Bodenwert		39.000 **€**
Sachwert rd.:		**131.000 €**

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.

Der Gutachterausschuss des Kreises Höxter hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 130.000 EUR) und einem Bodenwertniveau von rd. 75,- EUR/m² einen Marktanpassungsfaktor von 0,91 ermittelt und veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ist aber auch zu berücksichtigen, dass sich die o. g. Kaufpreisanalyse auf Verkäufe vor dem 01.01.2024 bezieht und die allgemeine Nachfrage seitdem aufgrund gestiegener Zinsen und allgemeiner Kaufzurückhaltung gesunken ist. Insofern wird hier ein modifizierter Marktanpassungsfaktor von 0,85 in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall noch die vorhandenen Bauschäden/Baumängel bzw. die noch erforderlichen Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen. Der bauliche Zustand ist zum Großteil bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Dennoch wird hier noch ein darüber hinaus gehender Abzug in Höhe von rd. 11.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert		131.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)		0,85
Zwischenwert		111.000,- EUR
Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln	-	11.000,- EUR
Marktangepasster Sachwert rd.		**100.000,- EUR**

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **100.000,- EUR** ermittelt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **100.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Steinheim, Hospitalstraße 8a“ zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 zu rd.

100.000,- EUR

(i. W.: einhunderttausend Euro)

Die beiden Flurstücke 402 und 53 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der oben ermittelte Wert von 100.000,- EUR teilt sich entsprechend den Flurstücksgrößen und dem Anteil der Bebauung wie folgt auf:

Bewertungsobjekt	Größe	Wert
Flurstück 402	313 m²	88.300,- EUR
Flurstück 53	156 m²	11.700,- EUR
Summe	**469 m²**	**rd. 100.000,- EUR**

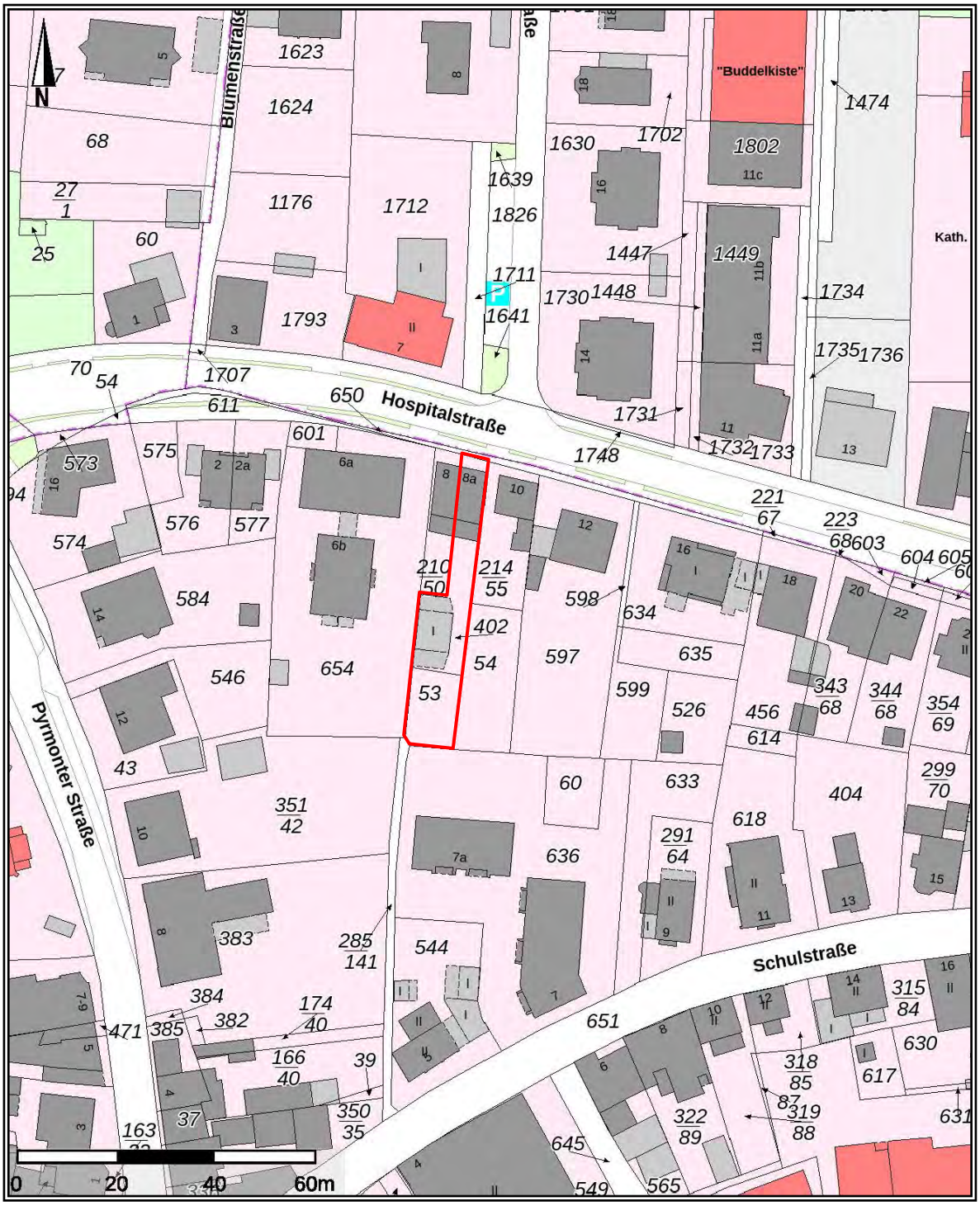
Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige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

Höxter, den 18. November 2024

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

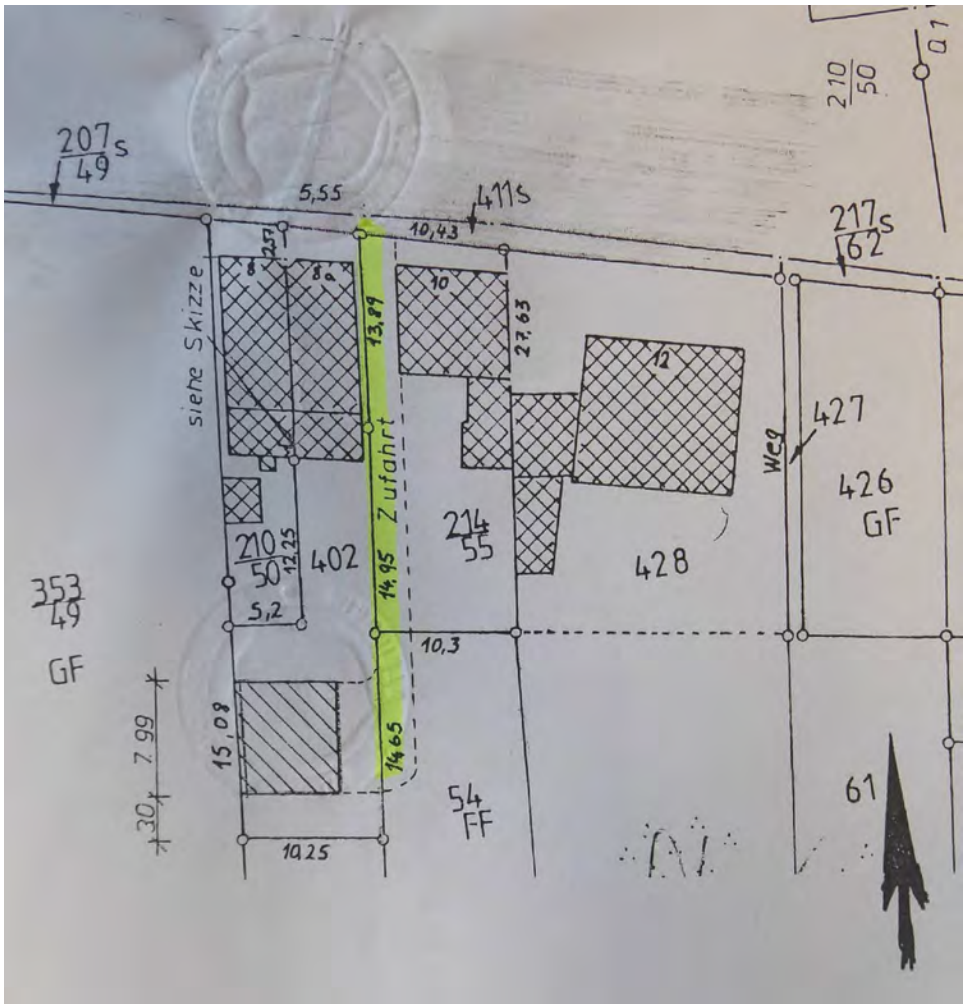
Gemeinde Steinheim — Gemarkung Steinheim
Flur 28 — Flurstücke 402 + 53



Quelle: Land NRW (2024) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

D. 2. Anlage 2 - Lageplan Grunddienstbarkeit

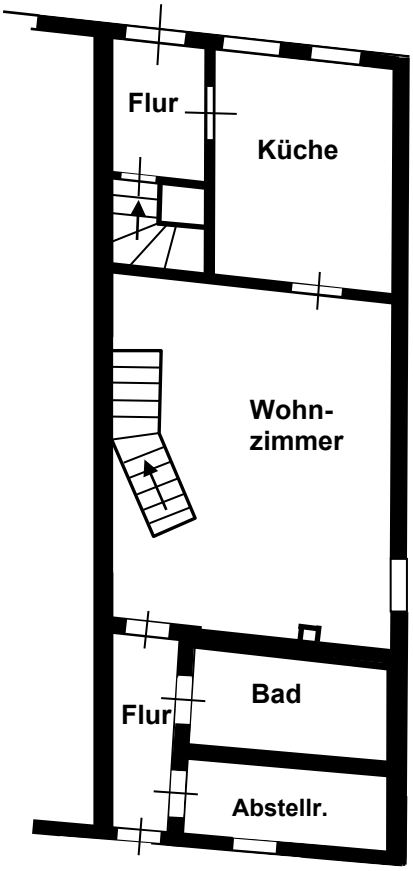
Die auf den Nachbarflurstücken 214/55 und 54 verlaufende und dinglich gesicherte Garagenzufahrt ist im nachfolgenden Lageplan gelb unterlegt.



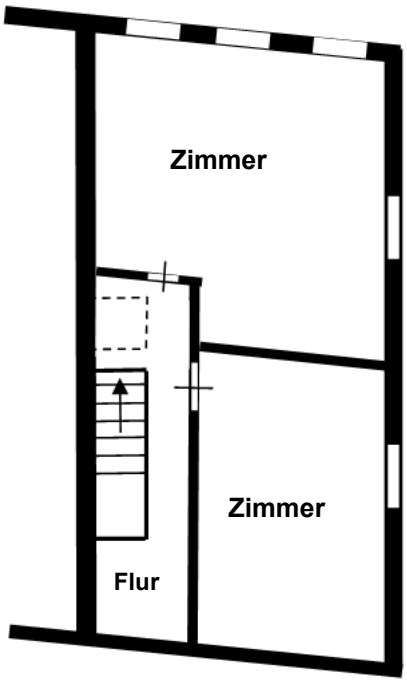
D. 3. Anlage 3 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden durch die Unterzeichnerin anhand des örtlichen Aufmaßes erstellt.

Erdgeschoss :



Ober-/ Dachgeschoss :



D. 4. Anlage 4 - Fotodokumentation

Straßenseitige Ansicht von Norden

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Südosten

Rückwärtige Ansicht von Süden

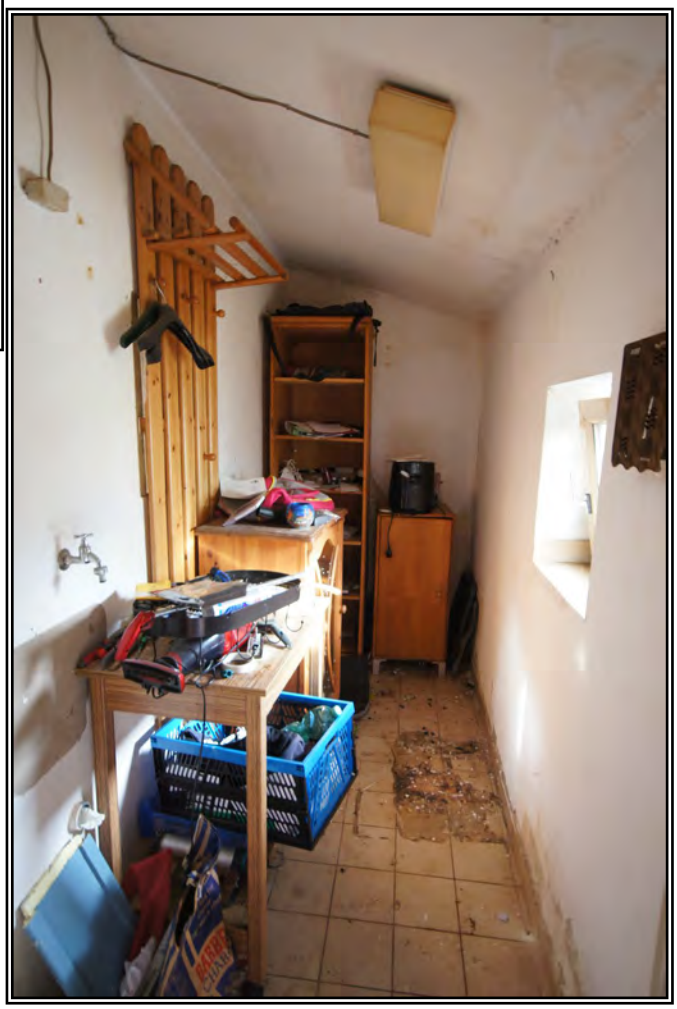
Garagengebäude

Blick in den rückwärtigen Garten

Wohnzimmer im Erdgeschoss

Küche im Erdgeschoss

Bad im Erdgeschoss



Abstellraum im Erdgeschoss

Zimmer im Ober-/Dachgeschoss

Zimmer im Ober-/Dachgeschoss