



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 18.02.2025

GUTACHTEN

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

- Art des Objektes:** Einfamilienhaus (Fertighaus)
- Baujahr 1980/81, im Umbau befindlich
 - eingeschossig, unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut
 - 1 Garage und 1 Carport

Lage: Bad Driburg - Erpentrup,
Am Thetkamp 9

Grundstücksgröße: 722 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 zu rd.

60.000,- 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	5
B.3.1.	Lage	5
B.3.2.	Form und Größe	6
B.3.3.	Erschließungszustand.....	7
B.3.4.	Zulässige Nutzung	7
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
B.3.6.	Baulasten	9
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	9
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	13
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	13
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	15
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	15
C.	Wertermittlung	16
C. 1.	Grundlagen.....	16
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	16
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
C.1.3.	Literatur.....	16
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
C. 3.	Sachwertverfahren.....	18
C.3.1.	Bodenwert.....	19
C.3.2.	Gebäudesachwerte	20
C.3.3.	Sachwert der Außenanlagen	21
C.3.4.	Vorläufiger Sachwert.....	22
C.3.5.	Marktangepasster Sachwert	23
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	24

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 18. Februar 2025

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus, Am Thetkamp 9, Bad Driburg-Erpentrup

D.	Anlagen	25
D. 1.	Lageplan	25
D. 2.	Bauzeichnungen	26
D. 3.	Fotodokumentation	28

Das Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten, die sich aus einem Textteil (24 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 16.09.2024, Az.: 17 K 8/24 durch das Amtsgericht Brakel. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

31.01.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 31.01.2025 besichtigt. Von Seiten der Beteiligten war zu dem Ortstermin niemand erschienen. Die erforderlichen Schlüssel waren mir zuvor von der betreibenden Gläubigerin ([REDACTED]) zur Verfügung gestellt worden.

Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist 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. Bauteilerstörende 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 vertretbarem Umfang geprüft. 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 Erpentrup, Flur 2,

Flurstück 458, Größe 722 m²

und ist im Grundbuch von

Erpentrup, Blatt 1005

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Einfamilienhaus (Fertighaus) ist in Erpentrup gelegen. Erpentrup ist eine kleine Ortschaft mit rd. 180 Einwohnern, die zur Stadt Bad Driburg gehört.

Bad Driburg ist eine Stadt im Kreis Höxter im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen. Incl. der 10 Ortschaften hat Bad Driburg insgesamt rd. 19.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren leicht rückläufig bzw. stagnierend.

Bad Driburg ist bekannt für sein Heilbad, den Gräflichen Park, Glasproduktion und -großhandel sowie Kohlensäure-Industrie. Insbesondere seit der 2. Hälfte der 90er Jahren ist Bad Driburg jedoch von einigen krisenhaften Entwicklungen betroffen. Einige Betriebe (Glasproduktion und Folgebetriebe, Sperrholzwerk)

mussten aus Kostengründen schließen. Die Sparmaßnahmen in der Gesundheitspolitik verringerten zudem die Gästezahlen um ca. 25 %. Der Einzelhandel hatte unter dem Rückgang der auswärtigen Besucher zu leiden.

Die Einrichtungen des alltäglichen und des nichtalltäglichen Bedarfs sind jedoch weiterhin ausreichend in Bad Driburg vorhanden. Daneben befinden sich Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen in Bad Driburg. Apotheken, Arzt- und Facharztpraxen, ein Krankenhaus sowie mehrere Reha-Kliniken sind ebenfalls in Bad Driburg vorhanden.

Erpentrup selber ist rd. 10 km nördlich von Bad Driburg gelegen und ist eher ländlich strukturiert.

Die Grundschule ist in Nieheim gelegen. Alle weiterführenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Nieheim, Steinheim oder Bad Driburg. Über die Buslinien R 76 und 571 besteht regelmäßiger (Schul)Busverkehr.

Erpentrup ist an der Landesstraße L 755 gelegen; bei Bad Driburg bzw. Altenbeken verläuft die Bundesstraße B 64. Anschluß an die B 1 besteht bei Horn-Bad Meinberg. Bahnanschluss ist in Sandebeck, Altenbeken und Bad Driburg vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist in einem kleinen Siedlungsgebiet, welches in den 70/80er Jahren entstanden ist, gelegen. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich aufgelockerte Eigenheimbebauung.

Die Erschließung erfolgt über die kleine, überwiegend von Anliegern genutzte und tlw. auch als Sachgasse ausgebildete Straße „Am Thetkamp“.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 458) verfügt über eine Größe von 722 m².

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt mit einer Abrundung zur Straße hin. Die Frontbreite beträgt rd. 23,5 m bei einer mittleren Tiefe von 28,5 m

Das Grundstück steigt vom vorderen (nördlichen) Bereich zum rückwärtigen (südlichen) Bereich leicht an.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Am Thetkamp“ erschlossen.

Bei der Straße „Am Thetkamp“ handelt es sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße, die tlw. auch als Sackgasse ausgebildet ist. Als Eckgrundstück grenzt das Bewertungsobjekt an drei Seiten an die Erschließungsstraße.

Die Straße verfügt über eine geteerte Fahrbahn sowie Straßenbeleuchtung und Entwässerung.

Gemäß Mail-Auskunft der Stadt Bad Driburg vom 06.11.2024 wurde die Straße im Jahre 1983 als endgültig hergestellt mit den Anliegern abgerechnet. Erschließungsbeiträge seien demnach nicht mehr zu zahlen und nicht mehr zu erwarten.

Das Grundstück ist dementsprechend als voll erschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erpentrup Nr. 1“

Dieser Bebauungsplan trifft für das Bewertungsobjekt u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- maximal 1-geschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4
- Dachneigung 30 °

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 04.07.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für*

[REDACTED]

[REDACTED]

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 80.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10% Nebenleistung einmalig.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2015 (UR-Nr. 71/2015, Notar [REDACTED], Bad Driburg). Eingetragen am 11.08.2015.

Da die Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt, bleibt das oben aufgeführte Wohnungsrecht bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt.

- *Rückauflassungsvormerkung für*

[REDACTED]

[REDACTED]

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 80.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10% Nebenleistung einmalig.

Bezug: Bewilligung vom 05.05.2015 (UR-Nr. 71/2015, Notar [REDACTED], Bad Driburg). Eingetragen am 11.08.2015.

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Paderborn, 17 K 8/24). Eingetragen am 17.06.2024.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 25.09.2024 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 05.02.2025) liegen für den Bereich von Erpentrup keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Erpentrup ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 05.11.2024 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 06.02.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

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

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 06.11.2024 liegt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude unbewohnt. Mietverhältnisse bestehen vermutlich nicht.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich:

Einfamilienhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1980/81 in Fertigbauweise errichtetes Einfamilienhaus (Zenker-Fertighaus). Das Gebäude ist eingeschossig und unterkellert (tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut). Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 141 m².

Im Keller-/Untergeschoss befinden sich ein Kellerraum, die Waschküche und der Heizungskeller. Weiterhin befinden sich hier auch noch zwei Zimmer und ein Bad. Aufgrund der Hanglage verfügen diese Räumlichkeiten auch über einen separaten seitlichen Eingang.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Hauseingangsbereich mit Treppe ins Keller-/Untergeschoss ein Wohnzimmer, eine Essdiele, eine Küche mit Vorratsraum, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Flur, Bad und Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Ausgang in einen nachträglich angebauten Wintergarten und in den Garten.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. In den letzten Jahren wurde mit einigen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, die zum Teil noch nicht fertiggestellt worden sind und zum Teil auch nicht sachgerecht durchgeführt worden sind. Um das Gebäude in einen bewohnbaren und zeitgemäßen Zustand zu versetzen, sind nicht unerhebliche Investitionen erforderlich.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) und die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr:	1980/81	
	2005	Anbau Wintergarten (Holzkonstruktion)
Bruttogrundfläche:	350 m ²	
Geschosshöhe: (lichte Höhe)	Kellergeschoss:	2,11 m
	Erdgeschoss:	2,50 m

Wohnfläche:	UG:	40 m ²
	EG:	<u>101 m²</u>
	Summe:	141 m ²

Bauart

Außenwände:	- Aufbau von Innen nach außen: 9,5 mm Gipskartonbauplatte, Dampf(-bremse), 13,0 mm Vollspanplatten, 100,0 mm Holzrahmenfachwerk ausgefacht mit 100,0 mm Mineralfasermatten, 13,0 mm Vollspanplatten V 100G, 21,5 mm Abstandhalter, 8,0 mm Asbestzementtafeln, 165,0 mm Gesamtdicke
Tragende Innenwände:	- 12,5 mm Gipskartonfeuerschutzplatten, 10,0 mm Vollspanplatten, 80,0 mm Holzrahmenfachwerk, 10,0 mm Vollspanplatten, 12,5 mm Gipskartonfeuerschutzplatten, 125,0 mm Gesamtdicke
Nicht Tragende Innenwände:	- 15,0 mm Gipskartonbauplatten 60,0 mm Holzrahmenfachwerk 15,0 mm Gipskartonbauplatten, 90,0 mm Gesamtdicke
Fassadenausführung:	- Kunstharzrollputz - Giebelbereiche mit Holzverkleidung
Dachkonstruktion und -deckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, Unterspannbahn
Decken:	- KG: Stahlbetondecke - EG - DG: Holzbalkendecken
Treppe:	- Geschoßtreppe zum Keller in Stahlbeton mit Holzstufen - zum Dachboden Spindeltreppe in Stahlkonstruktion mit Holzstufen (nachträglich eingebaut)
Energieausweis:	- ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von Baujahr und Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

Fußböden:	- Estrich, tlw. noch alter Fliesenbelag, tlw. neuer Fliesenbelag (zum Teil nicht sachgerecht verlegt), tlw. ohne Belag
Wand- und Deckenbekleidung:	- Bäder bzw. Gäste-WC ca. 1,30 m bis 2,00 m hoch gefliest
Fenster:	- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen:	- Hauseingangstüren aus Aluminium mit Glaseinsatz - Innentüren als glatt abgesperrte Türen in Holz zargen
Sanitäre Ausstattung:	Untergeschoss - Bad mit WC, Dusche und Waschtisch (erneut) Erdgeschoss - Gäste-WC mit WC und Waschbecken (noch ursprünglicher Zustand) - Bad mit WC und Waschtisch (im Umbau)
Beheizung:	- Ölzentralheizung mit 2 Kunststoffbatterietanks
Besondere Bauteile:	- Hauseingangstreppe - Treppe zur Einliegerwohnung
Baulicher Zustand:	- erheblicher Nachholbedarf an Bauunterhaltung - erhebliche Fertigstellungsarbeiten erforderlich - neuer Fliesenbelag tlw. nicht sachgerecht verlegt - Feuchtigkeit im Bereich des Untergeschosses - Kondenswasserbildung im Bereich der Unterspannbahn (Dachboden) - neu eingebaute Spindeltreppe sehr eng

Auf dem Grundstück befinden sich auch noch eine Garage sowie ein Carport, die jedoch aufgrund des weitgehend abgängigen Zustands nicht weiter beschrieben werden.

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

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte in Verbindung mit den Bauzeichnungen.

Wohnhaus

Kellergeschoss:

$$11,21 \text{ m} \times 9,955 \text{ m} = 111,6 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{l} 11,311 \text{ m} \times 10,056 \text{ m} \\ 2,47 \text{ m} \times 4,25 \text{ m} \end{array} = 124,2 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$11,311 \text{ m} \times 10,056 \text{ m} = \underline{113,7 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 350 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen.

Untergeschoss:

$$\text{Kind} = 17,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind} = 10,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad} = 5,41 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur} = 6,16 \text{ m}^2$$

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 18. Februar 2025

Seite 14

Objekt: Einfamilienhaus, Am Thetkamp 9, Bad Driburg-Erpentrup

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	20,10 m ²
Essdiele	=	10,53 m ²
Elternschlafzimmer	=	14,79 m ²
Kinderzimmer	=	11,25 m ²
Kinderzimmer	=	9,64 m ²
Küche	=	8,41 m ²
Vorratsraum	=	1,07 m ²
Diele	=	7,40 m ²
Flur	=	3,12 m ²
Windfang	=	2,53 m ²
Bad	=	5,46 m ²
WC	=	1,67 m ²
Wintergarten	=	<u>5,81 m²</u>
Wohnfläche UG + EG rd.		<u>141 m²</u>

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Im vorderen Bereich offen, ansonsten lebende Hecke, zum seitlichen Nachbarn Maschendrahtzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Busch- und Strauchwerk, Obstbäume, Geräteschuppen, Gartenhaus

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Garagenzufahrt gepflastert

Anmerkung

Im Bereich der östlichen Grenze befinden sich die Hecke sowie die Carport-Zufahrt nicht mehr auf dem zu bewertenden Flurstück 458, sondern bereits auf dem Straßenflurstück 468.

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht 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 – 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 den 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)
- Besondere Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei Wohngebäuden und 60 Jahre bei Garagen
- 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 (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

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
Erpentrup (Zone 1084)	Dorfgebiet	I/II-geschossig, 800 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.24	35,-

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Erpentrup gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 800 m².

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

Die Größe des Bewertungsgrundstücks ist zwar etwas kleiner als die des Bodenrichtwertgrundstücks – ein Anpassungserfordernis des Bodenrichtwertes wird hier jedoch nicht gesehen.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 458	722 m ²	35,- EUR/m ²	25.270,- EUR rd. 25.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 22 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Einfamilienhaus (freistehend)

Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungstichtag 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.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Ausbau- bzw. Fertigstellungsgrades wird ein Kostenkennwertansatz von 435,- EUR/m²-BGF getroffen.

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungstichtag 184,7.

Die durch die BGF nicht erfassten, besonderen Bauteile werden durch einen Ansatz von 15.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage bzw. Carport werden aufgrund des baulichen Zustands keine Ansätze mehr getroffen.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern beträgt üblicherweise 80 Jahre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Fertighaus handelt, wird die Gesamtnutzungsdauer auf 60 Jahre reduziert.

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

Das Wohnhaus wurde 1980/81 errichtet. In den letzten Jahren wurde mit einigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen begonnen, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind und zum Teil auch nicht sachgerecht durchgeführt worden sind. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters wird aktuell von einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich somit ein Abschreibungssatz von 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 Ansatz von **rd. 10.000,- EUR** getroffen.

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
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche	350 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten (incl. BNK)	
NHK im Basisjahr (2010)	435 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	803 €/m²
Besondere Bauteile	15.000 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	296.206 €
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	15 J
prozentual	75,0 %
Betrag	222.154 €
Zeitwert (incl. BNK)	74.051 €
Summe Gebäudezeitwerte	74.051 €
Summe Gebäudesachwert rd.	74.000 €
Außenanlagen (pauschal)	10.000 €
Bodenwert	25.000 €
Sachwert rd.:	<u>109.000 €</u>

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 und Bodenwertniveau einen Marktanpassungsfaktor von 0,83 ermittelt und veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ist zum einen zu berücksichtigen, dass dem Käufer aufgrund des Fertigstellungsgrades der Umbaumaßnahmen noch die Möglichkeit gegeben ist, die Fertigstellung zum Teil seinen Vorstellungen entsprechend durchzuführen. Daneben ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Fertighaus handelt. Erfahrungsgemäß reagiert der Immobilienmarkt mit einer gewissen Zurückhaltung insbesondere auf ältere Fertighäuser. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall daher ein erhöhter Abschlag vom Sachwert (= Sachwertfaktor von 0,55) vorgenommen.

Der bauliche Zustand bzw. Fertigstellungsgrad ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Ein darüber hinaus gehender Abzug ist nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	109.000,- EUR
----------	---------------

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,55
--	------

Marktangepasster Sachwert rd.	<u>60.000,- EUR</u>
--------------------------------------	----------------------------

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **60.000,- 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. **60.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Bad Driburg-Erpentrup, Am Thetkamp 9" zum Wertermittlungstichtag 31.01.2025 zu rd.

60.000,- EUR

(i. W.: sechzigtausend 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. Februar 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Bad Driburg
Flur 2

Gemarkung Erpentrup
Flurstück 458



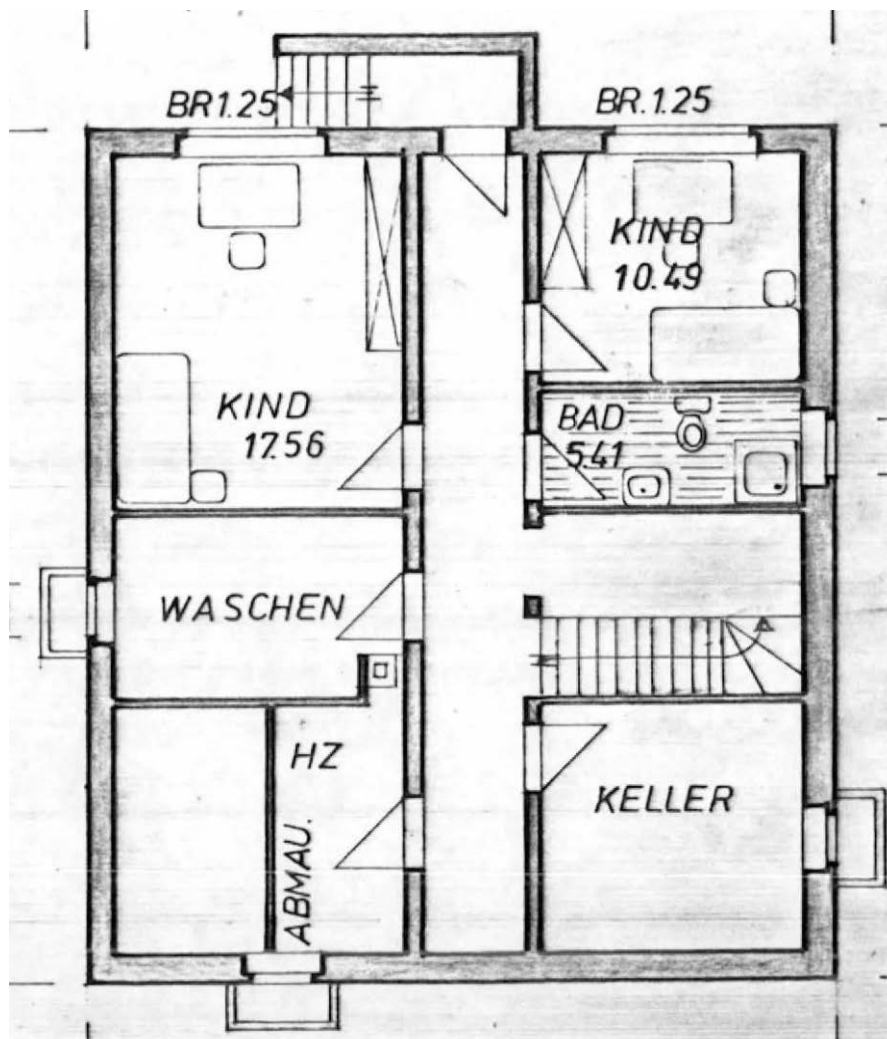
D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

Keller-/Untergeschoss:

Die Örtlichkeit entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.

Im Badezimmer wurde jedoch noch eine Dusche eingebaut und entsprechend erweitert.
Entsprechend kleiner ist das angrenzende Kinderzimmer.

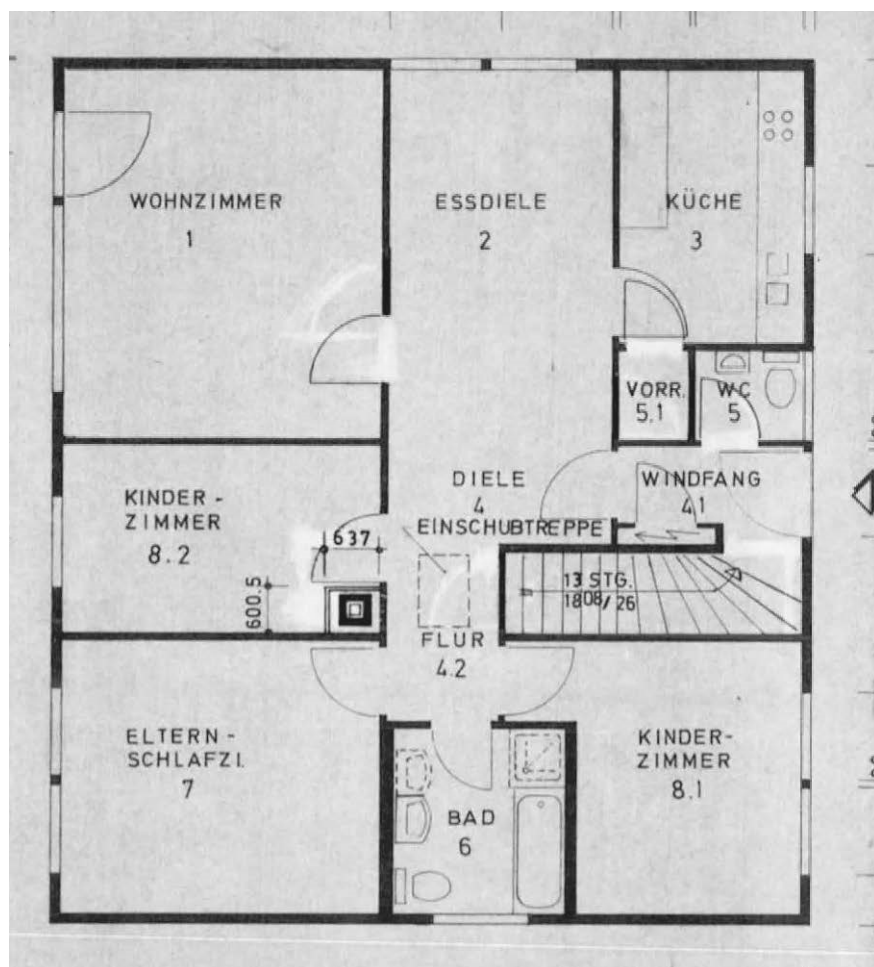


Erdgeschoss:

Die Örtlichkeit entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.

Allerdings wurden die Durchgänge von der Essdiele zum Wohnzimmer und zur Küche deutlich vergrößert, so dass insgesamt ein großer Wohn-, Ess- und Kochbereich geschaffen worden ist.

Die ehemalige Einschubtreppe zum Dachboden wurde durch eine Spindeltreppe ersetzt. In diesem Zusammenhang wurde hier der Flurbereich erweitert.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Vorderansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Rückwärtige Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Garage und Carport



Wohnzimmer (Erdgeschoss)



Wohndiele mit Blick in Richtung Küche (Erdgeschoss)



Diele mit Spindeltreppe zum Dachboden (Erdgeschoss)



Badezimmer (Erdgeschoss)



Zimmer (Untergeschoss)



Badezimmer (Untergeschoss)



Öltanks im Keller



Dachboden