



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 31.03.2025

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Baujahr 1999
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- rd. 234 m² Wohnfläche
- Garage

Lage: Brakel,
Johannes-Meyer-Weg 3

Grundstücksgröße: 750 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 – **auf der Grundlage des äußeren
Eindrucks** - zu rd.

315.000,- 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 der Eigentümer sowie etwaiger Mieter enthält.

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	8
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
B.3.6.	Baulasten	8
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	14
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	15
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

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

D.	Anlagen	28
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000	28
D. 2.	Bauzeichnungen	29
D. 3.	Fotodokumentation	32

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 017 K 22/24.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (28.02.2025) eine Innenbesichtigung durch die Eigentümer ([REDACTED]) nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht den Eigentümern mit Schriftsatz vom 03.03.2025 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls sie sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollten, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch die Eigentümer keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) der Bewertungszeitpunkt, somit der

28.02.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 28.02.2025 von außen (straßenseitig und vorderer Gebäudebereich) besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch die Eigentümer kein Zutritt ermöglicht wurde.

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. Bauteilerstörende 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 Brakel,

Flur 44,

Flurstück 148,

Größe 750 m²

und ist im Grundbuch von

Brakel, Blatt 2633

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

- zu je ½ Anteil -

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich in Brakel.

Die Stadt Brakel liegt im Kreis Höxter (Weser), welcher am östlichen Rand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu finden ist. Die Stadt zählt rd. 16.000 Einwohner, von denen rd. 10.000 Einwohner auf die Kernstadt Brakel selbst entfallen. Brakel hat seit einigen Jahren einen leichten Einwohnerrückgang zu verzeichnen.

In Brakel bestehen einfache bis durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten; die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs sind hier in ausreichendem Umfang vorhanden.

Daneben sind mehrere Kindergärten, Grundschule sowie eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium in Brakel vorhanden. Weiterhin verfügt Brakel über ein Krankenhaus, Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken.

In Brakel sind vornehmlich mittelständische Betriebe des Handwerks und Betriebe der Metall-, Glas-, Holz- und Kunststoffverarbeitung angesiedelt.

Brakel liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 64 (Münster-Paderborn-Holzminde-Seesen) und B 252 (Ostwestfalenstraße). Autobahnanschluss ist in rd. 25 km im Süden (A 44) und in rd. 36 km im Westen (A 33) gegeben. Bahnanschluss ist in Brakel ebenfalls vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist in dem Siedlungsgebiet „Am Galgenberg“ am östlichen Ortsrand von Brakel gelegen. Im Umfeld befindet sich überwiegend Eigenheimbebauung. Direkt hinter dem Bewertungsobjekt ist das Betriebsgelände der Kreisfeuerwehr gelegen. Das Ortszentrum von Brakel (Kirchplatz und Fußgängerzone) sind rd. 1 km entfernt.

Das Bewertungsobjekt wird über den ausschließlich von Anliegern genutzten und zudem als Sackgasse ausgebauten „Johannes-Meyer-Weg“ erschlossen.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 148) verfügt über eine Grundstücksgröße von 750 m².

Das Flurstück verfügt über einen unregelmäßigen, trapezförmigen Zuschnitt, der sich im rückwärtigen Bereich aufweitet. Die Frontbreite im Bereich „Johannes-Meyer-Weg“ beträgt rd. 16 m – die mittlere Tiefe beträgt 31 m.

Das Grundstück fällt vom vorderem zum rückwärtigen Bereich hin leicht ab.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über den ausschließlich von Anliegern genutzten und zudem als Sackgasse ausgebauten „Johannes-Meyer-Weg“ erschlossen.

Der „Johannes-Meyer-Weg“ wird ausschließlich von Anliegern genutzt und ist zudem als Sackgasse ausgebaut.

Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt der „Johannes-Meyer-Weg“ über eine geteerte Fahrbahn mit einem einseitigen, gepflasterten höhengleichen Gehweg, Straßenbäumen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Brakel vom 20.03.25 fallen keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB mehr an. Maßnahmen, die Straßenbaubeiträge gem. § 8 Kommunalem Abgabengesetz (KAG) auslösen könnten, seien derzeit nicht geplant.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Brakel. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das Bewertungsobjekt folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- maximal eingeschossige Bebauung
- Satteldächer mit 37 ° - 45 ° Dachneigung
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,5

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 22.11.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 17 K 22/24).
Eingetragen am 11.10.2024.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 04.02.2025 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 21.03.2025) liegen für den Bereich von Brakel keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich des Ortes Brakel ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 27.01.2025 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 21.03.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 11.03.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Ausgehend von den Klingelschildern wird das Gebäude anscheinend von den beiden Eigentümern und den jeweiligen Ehefrauen bzw. Lebenspartnerinnen bewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (A)
- Garage (B)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (A)

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der Bauunterlagen in Verbindung mit dem äußeren Eindruck.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, welches im Jahre 1999 errichtet worden ist.

Lt. Bauakten befinden sich in dem Gebäude eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung. Beide Wohnungen verfügen über einen gemeinsamen Hauseingang.

Die Hauptwohnung verfügt über eine Wohnfläche von 167 m² und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Küche, Gäste-WC und die Diele mit Aufgang zum Dachgeschoss (innerhalb der Wohnung). Im Dachgeschoss sind das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum Balkon, 2 Kinderzimmer, ein Gästezimmer, Bad und Flur untergebracht.

Die Einliegerwohnung ist im Erdgeschoss gelegen und verfügt über eine Wohnfläche von 67 m². Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Küche, 2 relativ kleine Schlafzimmer, Bad und Flur. Ausgehend von den Bauakten wurde die Wohnung rollstuhlgerecht gestaltet mit entsprechend breitem Flur und Türen. Die Terrasse wird gemeinsam mit der Hauptwohnung genutzt.

Im Kellergeschoss befinden lt. Bauzeichnung ein Hobbyraum, ein Hausarbeitsraum, ein Dusch-/WC-Raum, 3 Kellerräume, Heizungsraum und der Flur. Vom Flur aus besteht ein Ausgang in den Garten.

Das Gebäude befindet sich vermutlich überwiegend noch im baulichen Zustand der Errichtung. Insgesamt besteht ein leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung.

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

Baujahr:	1999	Baujahr
Bruttogrundfläche:	512 m ²	
Wohnfläche:	Einliegerwhg.:	67 m ²
	Hauptwhg.:	<u>167 m²</u>
	Summe:	234 m ²

Bauart

Umfassungswände:	- Kalksandsteine bzw. Hochlochziegel
Innenwände:	- vermutlich Loch- und Hohlblocksteine, im DG evtl. auch Leichtbauweise, 11,5 cm bis 24 cm stark
Fassadenausführung:	- Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion und –deckung:	- Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen
Decken:	- KG – EG : vermutlich Stahlbetondecken - DG: vermutlich Holzbalkendecke
Treppen:	- vermutlich in Stahlkonstruktion mit Belag
Energiestandard:	- ein Energieausweis lag nicht vor - unter Berücksichtigung des Baujahres ist davon auszugehen, dass das Gebäude den Anforderungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 1.1.1995 entspricht

Ausstattung

- Fußböden: - vermutlich schwimmender Estrich mit unterschiedlichen Belägen (Bodenfliesen, Parkett/Laminat bzw. Teppichboden)
- Wand- und Deckenbekleidung: - vermutlich Fliesenspiegel in den Arbeitsbereichen der Küchen
- Decken bzw. Dachschrägen evtl. verkleidet
- Fenster: - soweit erkennbar Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossen und Kunststoffrollläden
- Türen: - Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Innentüren vermutlich als glatt abgesperrte Türen in Holzzargen
- Terrassen- und Balkontüren vermutlich als Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung, Sprossen und Kunststoffrollläden
- Sanitäre Ausstattung: KG: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken (lt. Bauzeichnung)
- vermutlich Waschmaschinenanschlüsse im Hausarbeitsraum
EG: Einliegerwohnung
- Bad mit WC, Einbauwanne und Waschbecken (lt. Bauzeichnung)
EG/DG: Hauptwohnung
- Gäste-WC mit WC und Waschbecken (lt. Bauzeichnung)
- Bad mit WC, Eckwanne, Dusche und Doppelwaschbecken (lt. Bauzeichnung)
- Beheizung: - vermutlich Gas-Zentralheizung
- lt. Bauzeichnung Kamin bzw. Kaminofen in den Wohnzimmern
- Warmwasseraufbereitung: - vermutlich über Zentralheizung oder Durchlauf-erhitzer

- Elektroinstallation: - vermutlich durchschnittliche Ausstattung
- Besondere Bauteile: - Kelleraußentreppe
- Balkon
- Dachgaube
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar leichter Nachholbedarf an
Bauunterhaltung

Garage (B)

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtete Garage. Die Garage bietet Platz für einen Pkw.

- Baujahr: - 1999
- Bruttogrundfläche: - 23 m²
- Bauweise: - massives Mauerwerk
- Flachdach
- Ausstattung: - Sektionaltor, vermutlich elektr. betrieben
- seitlich Kunststofffenster
- Außenbeleuchtung
- innen vermutlich Stromanschluß und -beleuchtung
- Baulicher Zustand: - altersentsprechender Zustand

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

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

Wohnhaus (A)

Kellergeschoss: = 169,9 m²

Erdgeschoss: = 171,1 m²

Dachgeschoss: = 171,1 m²

Bruttogrundfläche rd. 512 m²

Garage (B)

Erdgeschoss: = 22,6 m²

Bruttogrundfläche rd. 23 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Eine örtliche Überprüfung war aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

EinliegerwohnungErdgeschoss:

Wohnen	=	21,75 m ²
Schlafen 1	=	8,27 m ²
Schlafen 2	=	8,26 m ²
Küche	=	10,64 m ²
Bad	=	7,67 m ²
Flur	=	<u>10,33 m²</u>
Wohnfläche Einliegerwohnung rd.		<u>67 m²</u>

HauptwohnungErdgeschoss:

Wohnen	=	27,38 m ²
Kochen	=	9,38 m ²
Gäste-WC	=	3,04 m ²
Diele	=	13,04 m ²
Terrasse	26 m ² x 0,25	= 6,50 m ²

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 16

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

Dachgeschoss:

Eltern	=	18,90 m ²
Ankleide	=	7,44 m ²
Gast	=	12,53 m ²
Kind 1	=	23,10 m ²
Kind 2	=	14,90 m ²
Flur	=	12,45 m ²
Bad	=	14,60 m ²
Balkon	=	<u>3,89 m²</u>
Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss rd.		<u>167 m²</u>

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

lebende Hecken bzw. Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz, Holzzaun (als Absperrung bzw. Absturzsicherung)

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Laubbäume, Koniferen, Stützmauern, Freisitz mit Überdachung, Abstellschuppen/Überdachung, Pool

Wege- und Hofbefestigung

Garagenzufahrt und Hauseingangsbereich gepflastert (tlw. absackend)

Anmerkung

Da die Besichtigung überwiegend nur vom öffentlichen Straßenraum bzw. vorderem Grundstücksbereich aus erfolgen konnte, konnte der rückwärtige Gartenbereich nicht betreten werden. Die Erfassung und Beschreibung der Außenanlagen können daher unvollständig sein.

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 – 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 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 vorrangig 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
Brakel, Am Galgenberg	Wohnbauland	I-II-geschossig, Größe 650 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	80,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 80,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 650 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Flurstück ist mit 750 m² zwar größer als das auf eine Grundstücksgröße von 650 m² bezogene Richtwertgrundstück. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße festzustellen sind.

Hinsichtlich der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren entspricht das Bewertungsobjekt im Wesentlichen dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück, so dass eine Anpassung des Richtwertes nicht erforderlich ist.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 148	750 m ²	80,- EUR/m ²	60.000,- EUR rd. 60.000,- 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.

Einfamilienhaus mit EinliegerwohnungErmittlung 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) ermittelten Modell.

Ausgangsdaten:

Zweifamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01

unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes 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			0,8	0,2		9
Heizung			0,9	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						3,0

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 23

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

Außenwände	1 x 23% x 877	202 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 877	132 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 877	96 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 877	96 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877	96 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 877	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 877 + 0,2 x 9% x 1055	82 €/m ² BGF
Heizung	0,85 x 9% x 877 + 0,15 x 9% x 1055	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 877	53 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		882 €/m² BGF

Der zuvor ermittelte Kostenkennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

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

Die in der BGF nicht erfassten Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 25.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 485,- EUR/m² in Ansatz gebracht. 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 Modernisierungen können jedoch auch zu einer Verlängerung oder auch Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Die Gebäude wurden im Jahre 1999 errichtet und sind somit 26 Jahre alt. Die Gebäude scheinen sich weitgehend noch im Zustand der Errichtung zu befinden. Es ist somit von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 54 Jahren (Wohnhaus) bzw. 34 Jahren (Garage) auszugehen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 32,5 % (Wohnhaus) bzw. 43,3 % (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 erkennbarem Umfang, Zustand und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 5 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 30.000,- EUR.**

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 25

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren		
Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	512 m ²	23 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)	184,7	184,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	882 €/m ²	485 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.629 €/m ²	896 €/m ²
Besondere Bauteile	25.000 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	859.076 €	20.603 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	54 J	34 J
prozentual	32,5 %	43,3 %
Betrag	279.200 €	8.921 €
Zeitwert (incl. BNK)	579.876 €	11.682 €
Summe Gebäudezeitwerte		591.558 €
Summe Gebäudesachwert rd.		592.000 €
Außenanlagen (pauschal)		30.000 €
Bodenwert		60.000 €
Sachwert rd.:		<u>682.000 €</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.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. > 600.000,- EUR) und einem Bodenrichtwertniveau von rd. 80,- EUR/m² sowie vergleichbaren Gebäudeparametern (Alter und Größe) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,53.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall jedoch der auf die Bedürfnisse der früheren Bewohner ausgerichtete Grundriss der Einliegerwohnung (zwei vergleichsweise kleine Schlafzimmer), die Drittverwendungsfähigkeit einschränkt. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall ein reduzierter Sachwertfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

Der erkennbare bauliche Zustand ist weitgehend bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt. Für den erkennbaren leichten Instandhaltungsrückstau wird jedoch ein zusätzlicher Abschlag von 10.000,- EUR vorgenommen.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	682.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,5
Zwischenwert	341.000,- EUR
Abzug wg. Instandhaltungsrückstau	<u>- 10.000,- EUR</u>
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>331.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **331.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem Risikoabschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **315.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Brakel, Johannes-Meyer-Weg 3" zum Wertermittlungstichtag 28.02.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

315.000,- EUR

(i. W.: dreihundertfünfzehntausend 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.

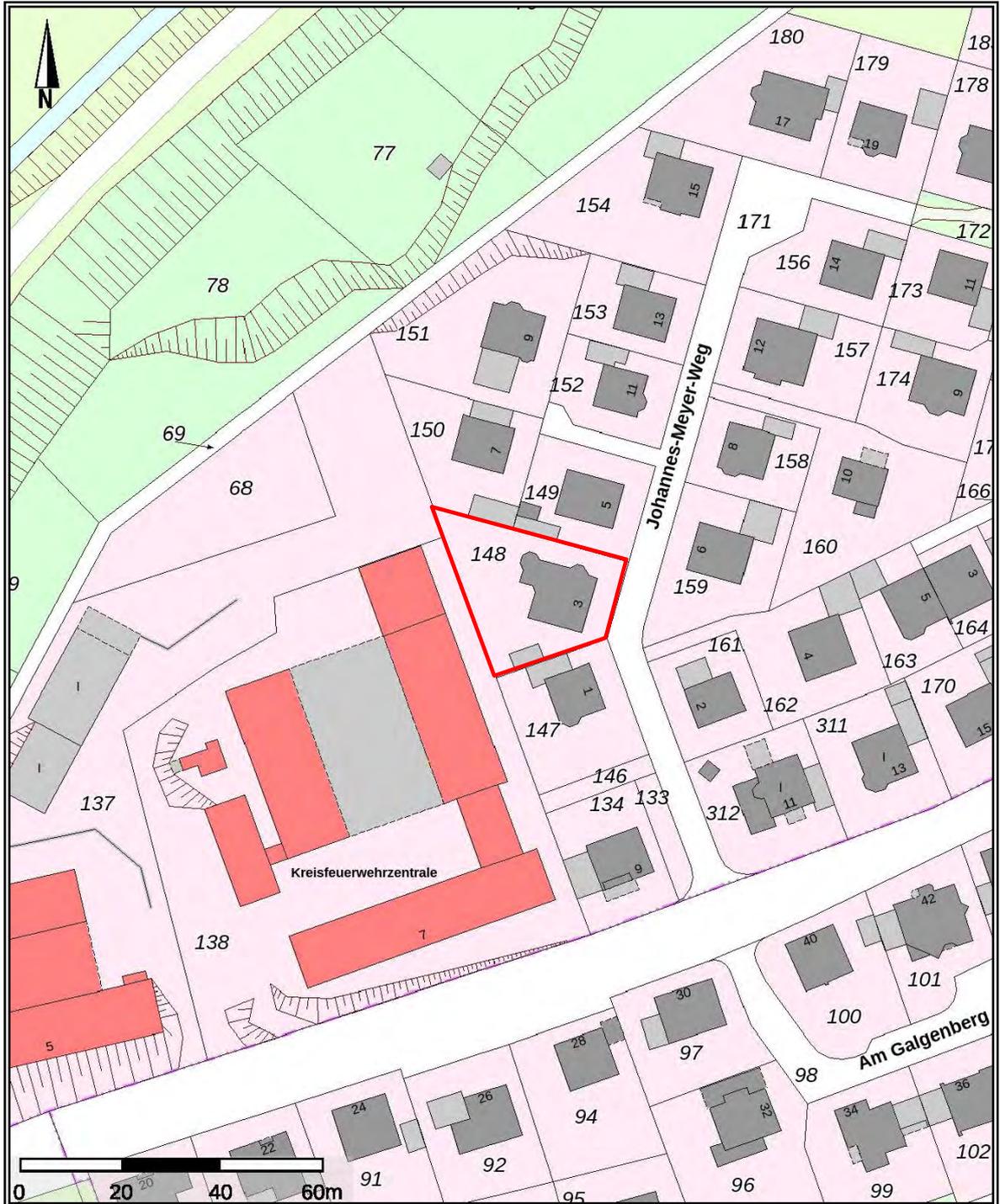
Höxter, den 31. März 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Brakel
Flur 44

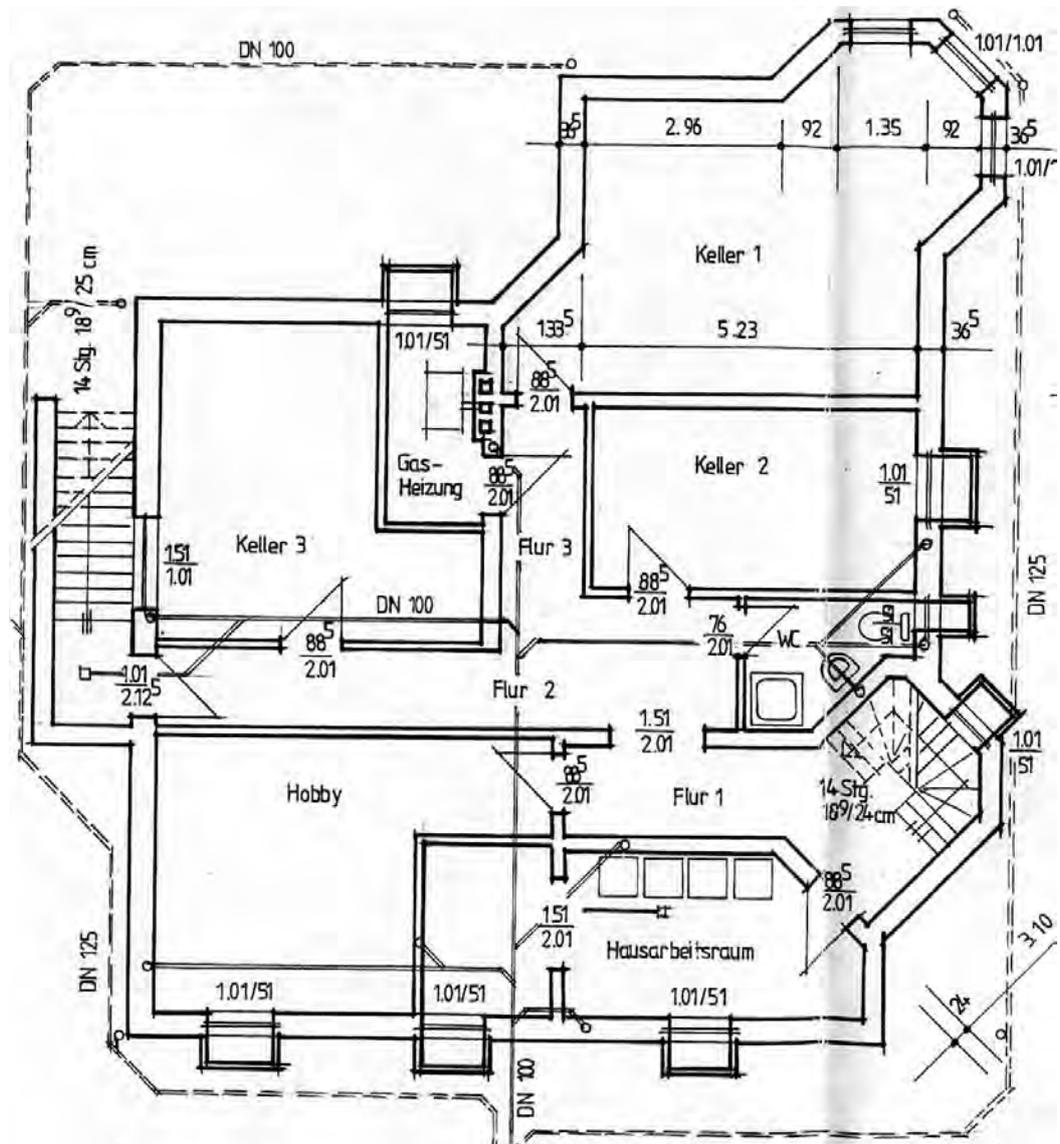
Gemarkung Brakel
Flurstück 148



D.2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte der Stadt Brakel entnommen. Ob und inwieweit die innere Aufteilung mit der Darstellung übereinstimmt, ist unklar, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Kellergeschoss:



IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

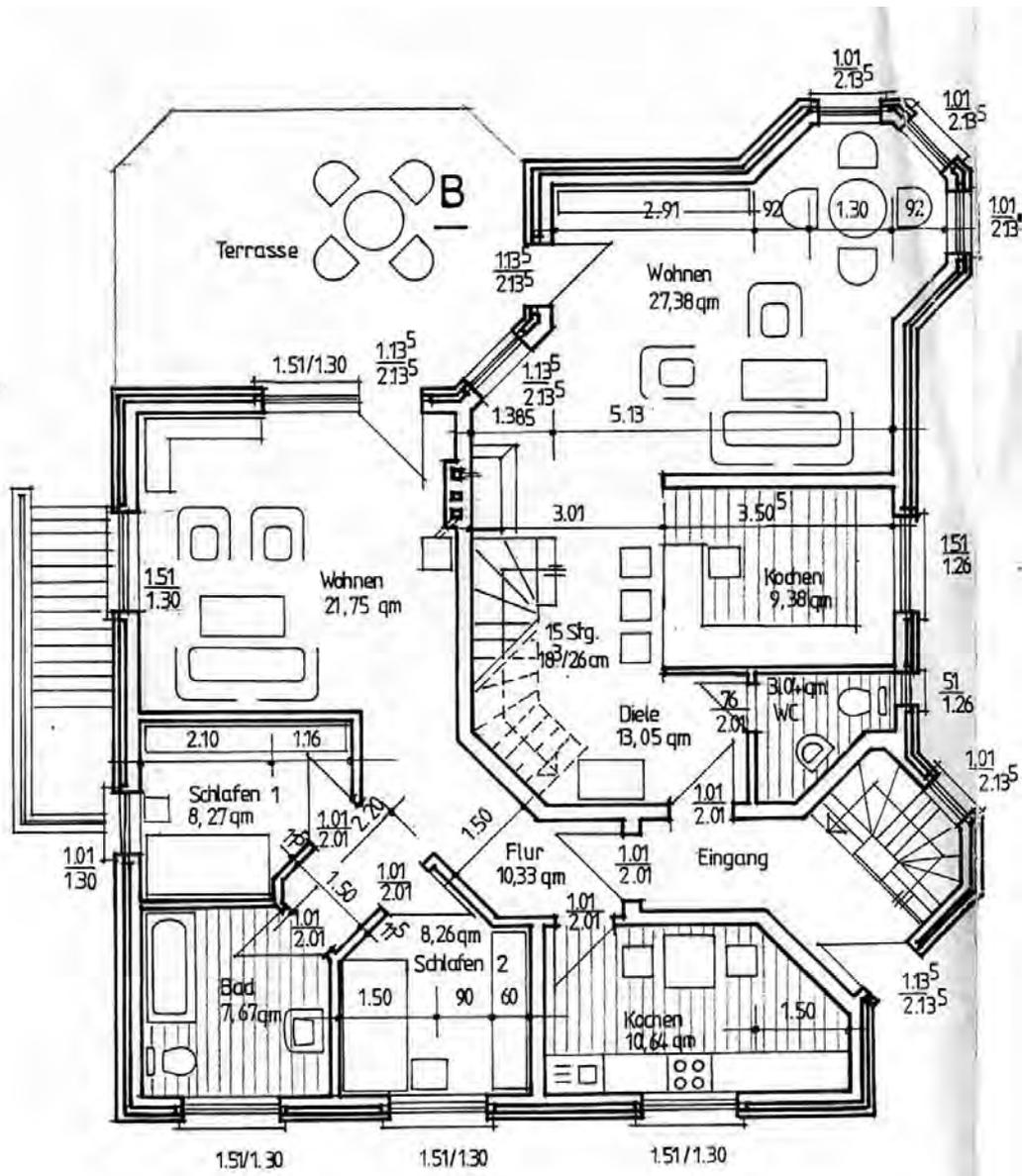
Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 30

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

Erdgeschoss:



IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

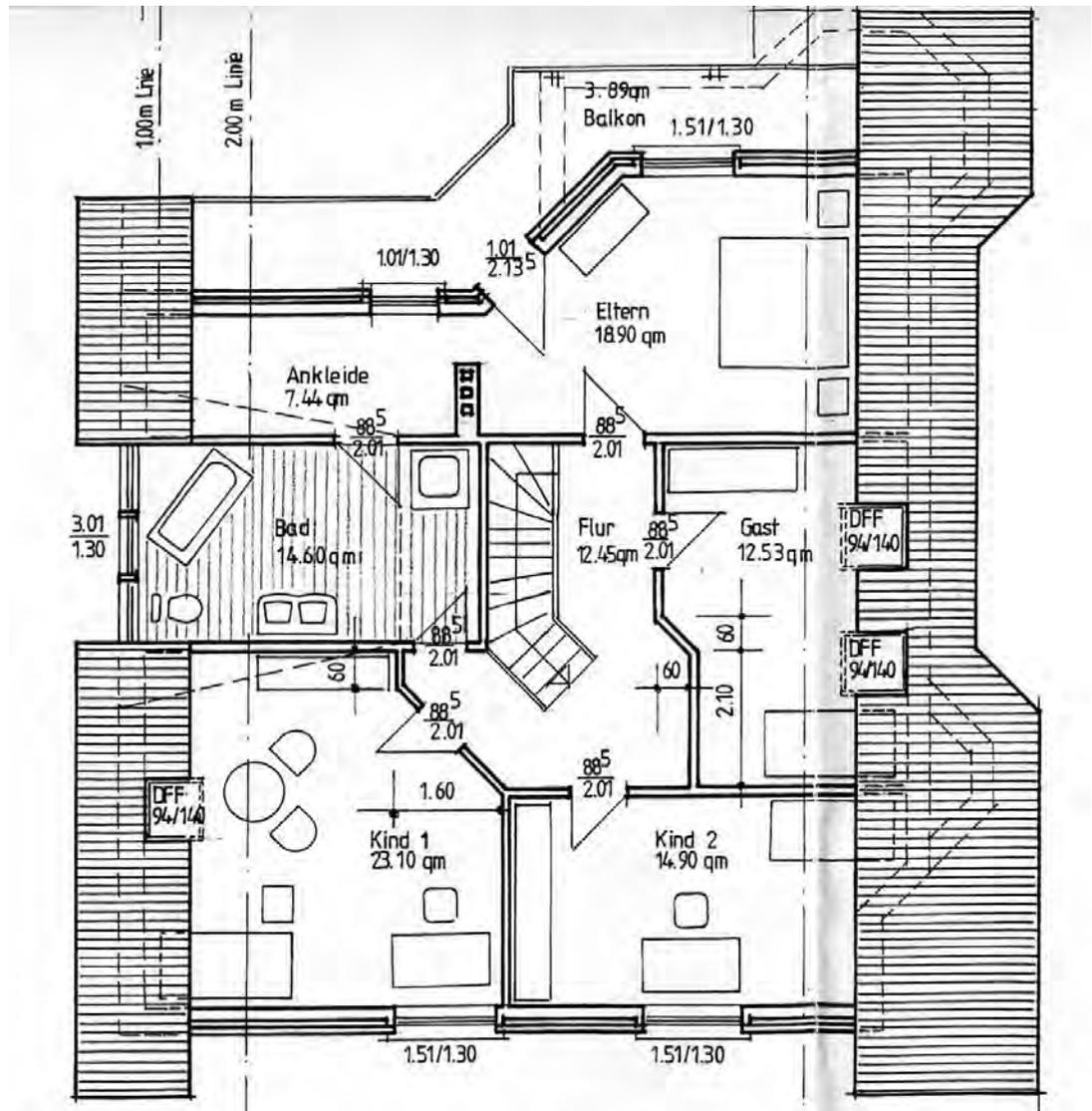
Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 31. März 2025

Seite 31

Objekt: Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

Dachgeschoss:



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Rückwärtiger Bereich (rechter Gebäudebereich)



Rückwärtiger Bereich (linker Gebäudebereich)



Kelleraußentreppe



Garage